

Curso “Desarrollos Inmobiliarios”



PLADESU

CAPACITACIÓN

“Normatividad”

M. en VIIBN. Arq. Jalil Miguel Solís Garay

Artículo 84.- En caso de la **primera enajenación de parcelas** sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

Artículo 85.- En caso de que se presente ejercicio simultáneo del derecho del tanto con posturas iguales, el comisariado ejidal, ante la presencia de fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quién corresponde la preferencia.

Artículo 86.- La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de **Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.**

DESLINDE CATASTRAL

Descripción del Trámite o Servicio:

Delimitar con exactitud las medidas y colindancias de un inmueble, basándose en los antecedentes registrales (Escritura Pública, Título de Propiedad, etc.) y en lo manifestado por el propietario; citando a los colindantes propietarios para dirimir cualquier controversia respecto de sus linderos.

El resultado que arroje la realización de este trámite, puede variar de la superficie total del inmueble inicialmente inscrito.



ORDENAMIENTO LEGAL EN MATERIA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

- 69 ORDENAMIENTOS EN TOTAL.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y LA ESTATAL.
- 33 LEYES (FEDERALES Y ESTATALES)
- 6 CÓDIGOS
- 10 REGLAMENTOS
- 1 SISTEMA NORMATIVO
- 18 INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA



NORMATIVIDAD

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 115 fracción V.
2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano, artículo 11.
3. **Código Urbano del Estado de Querétaro - Título Tercero.**
4. Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.
5. Ley de Ingresos del Municipio.
6. Ley Orgánica Municipal.



OBJETIVO

Analizar y aplicar el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, para la Autorización de los Desarrollos Inmobiliarios.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 115.

Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes: Párrafo reformado DOF 10-02-2014

V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial; Inciso reformado DOF 18-12-2020
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) **Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;**
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) **Otorgar licencias y permisos para construcciones;**

- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.



LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS URBANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Artículo 11.- Corresponde a los municipio:

XI.- Expedir las **autorizaciones, licencias o permisos** de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios.



Código Urbano del Estado de Querétaro.

Título Tercero De los Desarrollos Inmobiliarios.

- **Capítulo Primero:** Disposiciones Generales: Artículos del 130 al 151. (22 artículos)
- **Capítulo Segundo:** De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos de los Desarrollos Inmobiliarios: Artículos del 152 al 155. (4 artículos)
- **Capítulo Tercero:** De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios: Artículos del 156 al 159. (4 artículos)
- **Capítulo Cuarto:** De las Obras de Urbanización e Infraestructura: Artículos del 160 al 165. (6 artículos)
- **Capítulo Quinto:** De la Fusión y Subdivisión de Predios: Artículos del 166 al 177. (12 artículos)
- **Capítulo Sexto :** De los Fraccionamientos y Sus Características. Artículos del 178 al 210. (33 artículos)
- **Capítulo Septimo:** Del Condominio: Artículos del 211 al 317. (107 artículos)

Capítulo Primero. Disposiciones Generales.

- Definiciones de Desarrollos Inmobiliarios.
- Las autorizaciones de los Desarrollos Inmobiliarios deberán sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código.
- **No podrá autorizarse desarrollos inmobiliarios en aquellos predios que no cuenten con la factibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica.**
- En todos los desarrollos inmobiliarios las obras de infraestructura, el equipamiento y la prestación de servicios para su funcionamiento, **estarán calculadas de acuerdo a la densidad de población que le corresponda.**
- Los los Desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse por etapas, secciones y fases.
- El desarrollador estará obligado a la introducción de la infraestructura, servicios y equipamientos necesarios para el predio.
- Clasificación.
- Denominación.
- Consideraciones a tomar en cuenta previo a la autorización de los desarrollos inmobiliarios

- Consideraciones a tomar en cuenta previo a la autorización de los desarrollos inmobiliarios.
- Vigencia de la Licencia de Ejecución de la obras de urbanización y sus renovación.
- La responsabilidad del desarrollador del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario hasta en tanto no se realice la entrega y recepción de las obras de urbanización.
- Relotificaciones.
- Rectificaciones de limites y colindancias.

Capítulo Segundo: De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos de los Desarrollos Inmobiliarios

- Definiciones de infraestructura, equipamiento, servicios y mobiliario urbano.
- La atribución del municipio para determinar: proyectos de redes viales, la organización y características de la infraestructura para el sistema de transporte urbano y las limitaciones la vía pública.
- Vialidades primarias, secundarias, locales y andadores o calles de retorno.

Capítulo Tercero: De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios

- Transmitir el 10% de la superficie total del predio del desarrollo inmobiliario para equipamiento urbano.
- Transmitir las superficies que conformarán las vialidades públicas.
- No se deberá considerar dentro de la superficie de transmisión predios con alguna afectación.
- La obligación de urbanizar las áreas de donación.

Capítulo Cuarto: De las Obras de Urbanización e Infraestructura.

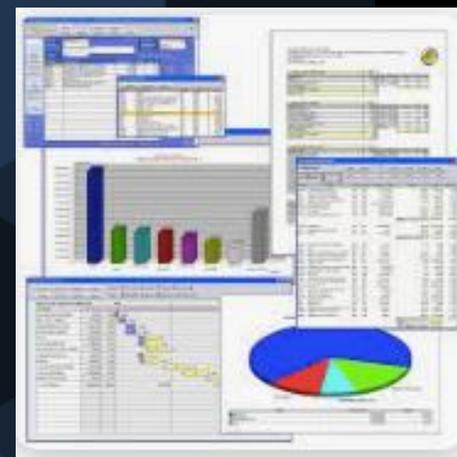
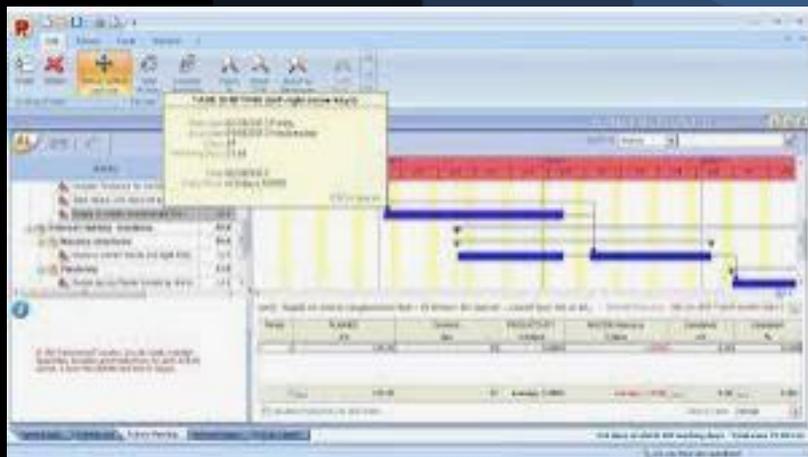
- Temporalidad de la ejecución de las obras de urbanización será de **dos años** a partir de la entrega y autorización de la licencia de ejecución de las obras de urbanización.
- El diseño de placas de nomenclatura lo propone el desarrollador y lo aprueba el municipio.
- Del **pago de los impuestos y derechos** previstos en las leyes fiscales aplicables a las obras de urbanización.
- Pago por concepto de **derechos de supervisión al municipio** que no podrá ser menor al 1.5 % del costo de las obras de urbanización independientemente del pago que se efectúa a los entes públicos correspondientes a las obras de electrificación, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, etc.
- Pago por impuestos y derechos por **renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización.**
- La obligación del desarrollador de mantener en óptimas condiciones las obras de urbanización hasta en tanto no se realice la entrega y recepción de las mismas.

Como presentar el presupuesto de las obras de urbanización.

- Este deberá contener por lo menos los siguientes conceptos:
 - Trámites y gestoría
 - Preliminares de obra
 - Preliminares de despalme y trazo
 - Drenaje sanitario
 - Drenaje e infraestructura pluvial
 - **Agua potable**
 - Tomas domiciliarias
 - Terracerías
 - Pavimentos
 - Guarniciones
 - Banquetas
 - **Electrificación**
 - Iluminación
 - Señalización
 - Áreas verdes

 - Voz y datos
 - Obras complementarias.
 - **Acceso a nivel carretero en caso de aplicar, etc.**

PROGRAMA DE MONTOS DE OBRA EN BASE AL PRESUPUESTO BASE



NOS SIRVE PARA JUSTIFICAR LOS AVANCES DE OBRA

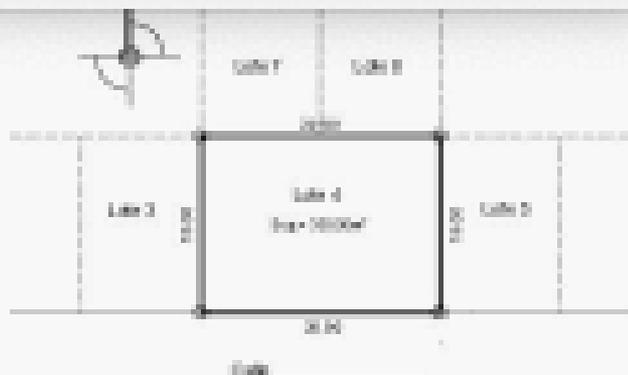
Capítulo Quinto: De la Fusión y Subdivisión de Predios.

- Definición de Fusión y Subdivisión de predios.
- Como se podra subdividir un predio rústico:
 - Procederá la partición de un predio rústico cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes , caminos vecinales o caminos reales.
 - Cuando para la procedencia de una subdivisión, sea necesario constituir una servidumbre de paso, ésta deberá dar acceso a un máximo de diez lotes y tener una longitud máxima de cuarenta metros y un ancho mínimo de seis metros. En caso que el fondo de los lotes resultantes sea mayor a quince metros, el ancho de la servidumbre no será menor a ocho metros.

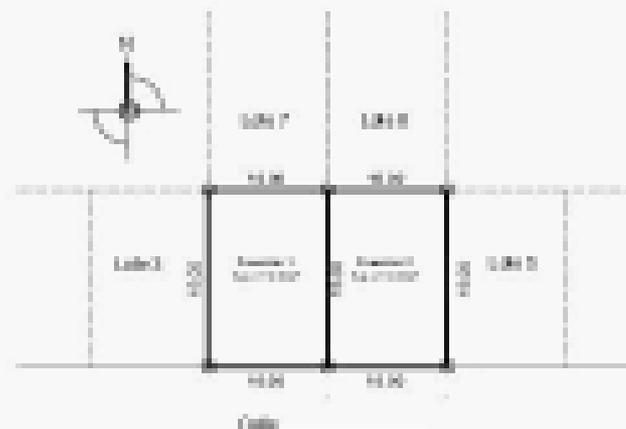


- Como se podrá subdividir un predio urbano:
 - Para emitir autorización de subdivisión de predios urbanos, se deberá cumplir con lo siguiente:
 - I. **Densidad de población del predio** origen delimitada de acuerdo al máximo posible de lotes, según la dimensión mínima, la densidad de población y el uso de suelo, establecidos en los programas de desarrollo urbano;
 - II. **Existencia de calle o vía pública reconocidas**, ya sean de jurisdicción federal, estatal o municipal, sin que se contravengan las disposiciones que regulan dichas vías;
 - III. Existencia de vías o **introducción de servicios urbanos básicos**, para todas las fracciones resultantes de la subdivisión;
 - IV. **Que las dimensiones de los predios resultantes** de la subdivisión, **se ajusten a las dimensiones establecidas en la zona**, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano y las densidades de población propuestas y, en su caso, conforme a las características con las que fue autorizado el desarrollo inmobiliario en que se ubiquen;
 - V. Para el caso que los predios resultantes de la subdivisión, sean destinados a vivienda unifamiliar, deberán **reunir las características de una vivienda digna y decorosa**, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidas por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente;
 - VI. Los predios resultantes de una subdivisión deberán **mantener los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo correspondientes a la zona**, establecidos en los instrumentos de planeación urbana; y
 - VII. Las demás normas técnicas aplicables que se consideren necesarias para el racional funcionamiento urbano de los predios resultantes.

Subdivisión de predios



ESTADO ACTUAL



PROYECTO DE SUBDIVISION

Procedente: _____

Firma: _____

Predio Responsable:

Nombre: _____

Firma:

Nº. C.C.O.S. _____ Cargo: _____

DATOS DEL PREDIO

Cant. Cédulas:

Mostrador:

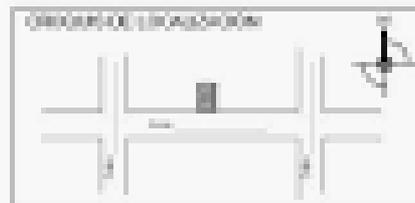
Calle: _____

Lote: _____ m² x m²

Platocorreo: _____

Estado: T. _____

ORDEN DE UBICACION



La solicitud para fusionar o subdividir predios deberá presentarse por escrito ante la autoridad municipal, anexando:

- I. Documento que acredite la identidad y propiedad del solicitante, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y
- II. Plano del estado actual y propuesta de fusión o subdivisión de los predios, con acotaciones legibles, colindancias, cuadro de superficies, ubicación de los predios,

nombre y firma del director responsable de obra y señalamiento de la orientación de los mismos.

Nota: El Municipio que corresponda, podrá solicitar el plano georeferenciado, cuando las colindancias no estén definidas por el área de catastro correspondiente.

FUSIÓN O SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

- OFICIO DE APROBACIÓN POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
- PLANO AUTORIZADO SELLADO Y FIRMADO POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL.

PAGO DE DERECHOS



- SE PRESENTA EL AVALÚO PARA PAGO DEL IMPUESTO POR FUSIÓN O SUBDIVISIÓN ANTE LA TESORERIA MUNICIPAL.
- SE EFECTUA EL PAGO.
- SE SOLICITA ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO LA ASIGNACIÓN DE CLAVE CATASTRAL

PAGO DE IMPUESTOS



- CON LA CLAVE CATASTRAL, LOS RECIBOS DE PAGOS DE DERECHOS E IMPUESTOS Y CON EL OFICIO Y PLANO AUTORIZADO SE ACUDE A LA NOTARIA PARA SU PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL RPPC.

INSCRIPCIÓN EN EL RPPC



Capítulo Sexto: De los Fraccionamientos y sus Características.

- Definición de Fraccionamiento y sus características.



CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS

- a** Libre acceso
- b** Vialidades públicas al interior
- c** Tamaño de Lotes de acuerdo a Instrumentos de Planeación Urbana
- d** No bardeado ni cerrado (únicamente por acuerdo municipal)
- e** Autorizaciones por medio de Acuerdo de Cabildo
- f** Entrega-recepción del desarrollador al Municipio



Proceso de Autorización

La autorización para la construcción de un fraccionamiento, es el proceso mediante el cual el **MUNICIPIO** otorga los permisos correspondientes de acuerdo a lo previsto en el Art 12 del CUEQ

- I • **Dictamen de Uso de Suelo**
- II • **Autorización de Estudios Técnicos.**
- III • **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación.**
- IV • **Licencia de Ejecución de obras de urbanización.**
- V • **Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles.**
- VI • **En su caso, autorización para venta de lotes.**
- VII • **Entrega al Municipio de las obras de Urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.**

Autoridad Municipal

Art. 190

**AUTORIZACIONES
POR MEDIO DEL
AYUNTAMIENTO EN
SESIÓN DE CABILDO
Y DEBEN SER
PUBLICADAS EN LA
GACETA MUNIIPAL Y
EN POSA Y
PROTOCOLIZARSE
ANTE NOTARIO**

- Dictamen de uso de suelo.
- Estudios Técnicos:
 - Impacto Urbano y vial.
 - Hidrológico.
 - Informe preliminar de impacto ambiental.
 - Anteproyecto de lotificación.
 - VoBo de Protección Civil.
- Visto Bueno del Proyecto de Lotificación
- De la licencia de ejecución de las obras de urbanización
 - Manejo y registro de la bitacora.
 - De la supervisión de las obras de urbanización por parte de la autoridad municipal.
- De la Autorización de Venta de Lotes:
 - Tener vigente la licencia de ejecución de las obras de urbanización.
 - Tener como mínimo un 30% de avances en las obras de urbanización.
 - Haber cubiertos los impuestos y derechos correspondientes.
 - Garantizar ante la autoridad competente el cumplimiento de terminación de la totalidad de las obras de urbanización más un 30% adicional en el valor total de las obras de urbanización.
- La vigencia de la autorización de venta de lotes es la misma que se establece en la licencia de ejecución de las obras de urbanización.

Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización.

El Desarrollador deberá acreditar:

- I. Que se **realizó** mediante escritura pública la **transmisión a favor del Municipio de las superficies** que establecen los artículos 156 y 157 de este Código;
- II. Que **los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;**
- III. Que **se encuentre vendido, por lo menos, el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los lotes** y que estén tributando el impuesto predial;
- IV. Que **el veinte por ciento de los predios, por lo menos, se encuentren construidos y habitados**, y que cuente con la asociación de colonos legalmente constituida, siempre y cuando se trate de desarrollos habitacionales;
- V. Que **las redes** de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, **se hayan entregado** por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente;
- VI. Que **las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado**, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución; y
- VII. Que **se encuentre legalmente constituida la asociación de colonos del fraccionamiento.**

Capítulo Séptimo: Del Condominio.

- Definición de Condominio y sus principales conceptos
- Clasificación: vertical, horizontal, mixto y unidad condominal de acuerdo a su estructura y de acuerdo a su uso: Habitacional, comercial, turístico recreativo deportivo, Industrial, agropecuario y mixto de usos compatibles.
- De la constitución, modalidades, modificación y extinción del Régimen de propiedad en condominio.
 - número máximo de unidades privativas será de 240
- De las polizas, fianzas y garantías.

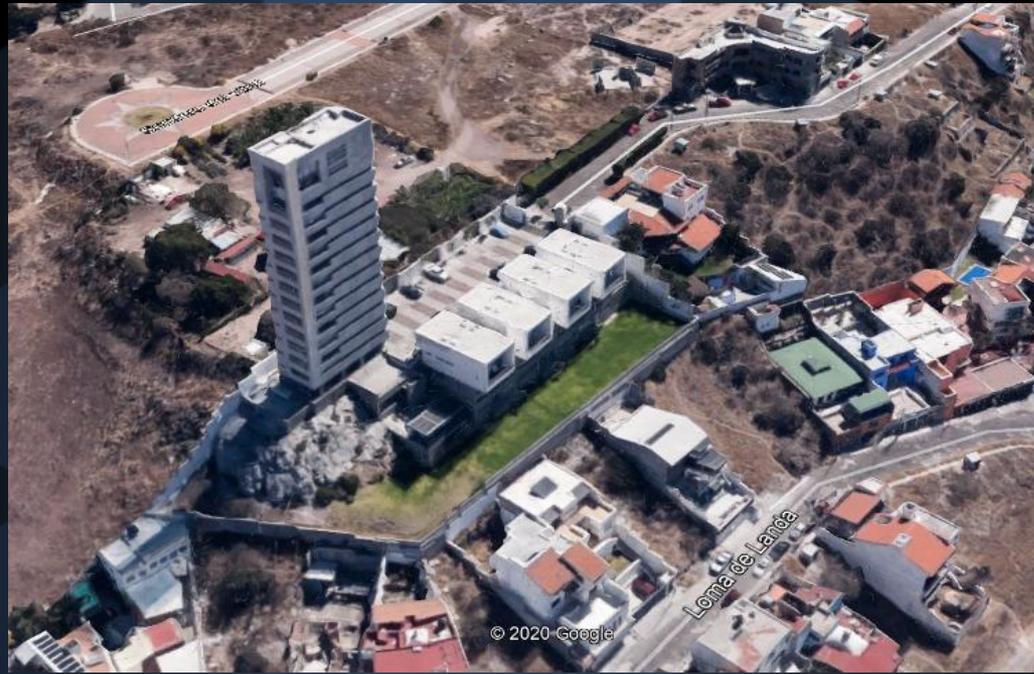
Tipos de Condominios por su estructura o forma:

- Varios niveles, terreno común, con unidades privadas y comparten área de uso común.



Formado por condominios horizontales o verticales

Condominio Mixto



Unidad Condominial

- 2 o más condominios, construidos en un solo polígono, cada condominio conservará áreas de uso exclusivo, y a su vez existan área y bienes de uso común para todos los condóminos que lo integran.



- a** Puede contar con Acceso controlado.
- b** Circulaciones internas de carácter privado y en copropiedad.
- c** No más de **240 Unidades Privativas por condominio.**
- d** Cerrado con barda o con reja.
- e** Autorizaciones administrativas otorgadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del mpio.
- f** Entrega-recepción del desarrollador a los condóminos con un dictamen del municipio.



Para la conformación de un condominio, el desarrollador, deberá presentar ante la autoridad municipal correspondiente, solicitud que contenga:

- ✓ La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar;
- ✓ **Planos de localización y urbanización del predio** o lote, señalándose las vialidades, áreas de servicios y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al régimen de condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar.
- ✓ **Deslinde catastral** de la extensión máxima del predio o lote que puede comprender el régimen de condominio;
- ✓ La ubicación, longitud y anchura de las **vías de circulación interna del condominio**, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio;
- ✓ Propuesta de la ubicación de las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 156;
- ✓ La autorización, por parte de la autoridad municipal correspondiente, de la ubicación de las superficies a que se refiere la fracción que antecede;
- ✓ **Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas;**
- ✓ La documentación que **acredite la autorización y transmisión de las áreas de donación a favor del Municipio;** y
- ✓ **Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble** en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de responsabilidad fiscal.

El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse:

- ✓ **Cuando las diferentes unidades privativas** tales como pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, **pertenezcan a distintos propietarios** o siendo del mismo propietario se les dé un uso diferente o privado a cada uno;
- ✓ **Cuando** los diferentes pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento que se construyan dentro de un inmueble y que cuente este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos de la fracción anterior, **se destinen a la enajenación a personas distintas**;
- ✓ Cuando el propietario o propietarios de un edificio, **lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente** para enajenarlos o en su caso arrendarlos a distintas personas;
- ✓ Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales;
- ✓ Cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de **aprovechamiento independiente**, adjudicándose las por separado, saliendo así de la indivisión;
- ✓ Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos;

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTÍCULO 226

I

- Dictamen de Uso de Suelo factible para condominio.

II

- Autorización de Estudios Técnicos.

III

- Visto Bueno al Proyecto de distribución y denominación de condominio.

IV

- Licencia de Ejecución de obras de urbanización de condominio.

V

- Declaratoria de Régimen de propiedad en condominio.

VI

- Autorización para venta de unidades privativas

VII

- Dictamen Técnico de entrega y recepción de las obras de Urbanización del condominio.

Art 190

Publicarse en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Edo. En 60 días hábiles

Cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda.

Licencia de ejecución de las obras de urbanización:

- El plano que describa las unidades privativas, así como las de uso común, indicando pavimentos y detalles constructivos;
- Los proyectos definitivos de infraestructura hidráulica y de electrificación autorizados por los organismos operadores de agua y electricidad respectivamente, así como los que deriven de los estudios técnicos presentados;
- El costo de la ejecución de las obras de urbanización por partidas, indicando materiales a utilizar; y
- Los plazos de ejecución de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados y planos autorizados por organismos operadores y otras autoridades.
- Uso y manejo de la bitácora.

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- ❖ **La denominación;** La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes
- ❖ **La memoria descriptiva del condominio** elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, que incluirá:
 - a) **La descripción, y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva**, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
 - b) **El indiviso** que corresponda a cada unidad de propiedad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
 - c) **El uso general del condominio** y el particular de cada unidad de propiedad privativa;
 - d) **Los bienes de propiedad común**, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- ❖ **Los datos de identificación de la póliza de fianza**, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

- ❖ **La obligación de los condóminos de aportar las cuotas** que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente
- ❖ Los casos y condiciones en que puede ser **modificado el régimen de propiedad en condominio**;
- ❖ La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio.
- ❖ **El valor** que, a través de avalúo elaborado por valuador con nombramiento en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, se asigne a **cada unidad de propiedad privativa** del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- ❖ **La autorización de venta** sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- ❖ La acreditación de **pago de impuestos y derechos de supervisión**; y
- ❖ **El alta del condominio en catastro**, claves definitivas y valores catastrales.

Venta de Unidades Privativas

Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad municipal correspondiente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de ésta podrá consistir en:

- Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad municipal correspondiente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)
- Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten para garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo; y
- Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, las garantías citadas en esta Sección, podrán ser canceladas por la autoridad municipal correspondiente, previa solicitud del desarrollador

Entrega y Recepción de las obras de Urbanización

Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, el desarrollador solicitará por escrito a la autoridad municipal correspondiente, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras, debiendo acreditar:

- I. Que se realizó, mediante escritura pública, la transmisión a favor del Municipio, de las áreas que se establece el artículo 156 de este Código, salvo las excepciones señaladas en el mismo; así como la superficie e infraestructura señaladas en el artículo 157 a favor de los organismos operadores de agua.
- II. Que los servicios y obras de encuentran funcionando en óptimas condiciones.
- III. Que tiene **vendido el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas** y tributando el impuesto predial.
- IV. Que están **individualizadas las tomas de agua de cada unidad de propiedad privativa.**
- V. Que el **cuarenta por ciento de las unidades privativas, por lo menos, se encuentren habitados;**
- VI. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad municipal correspondiente; y
- VII. Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución.