

**REGLAMENTO DE CONDOMINIOS, CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES
PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA
TABLA DE CONTENIDO**

TÍTULO PRIMERO

- **CAPITULO ÚNICO.-** Disposiciones Generales

TÍTULO SEGUNDO.- Normas de Desarrollo Urbano para el régimen de condominio

- **CAPITULO I.-** Disposiciones generales para la constitución, modalidades, extinción del régimen de propiedad condominal y el desarrollo urbano
- **CAPITULO II.-** Riesgos y vulnerabilidad urbana en los condominios.
- **CAPITULO III.-** Integración al contexto e imagen urbana por parte de los condominios.
- **CAPITULO IV.-** Tipología y Regionalización urbana.
- **CAPITULO V.-** Vía pública.
- **CAPITULO VI.-** Nomenclatura.
- **CAPITULO VII.-** Alineamiento.
- **CAPITULO VIII.-** Restricción en las construcciones en régimen en propiedad en condominio.

TÍTULO TERCERO.- Normas del condominio para su diseño, la asamblea, la administración, su reglamentación

- **CAPITULO I.-** Requerimientos del proyecto arquitectónico y la conformación de la asociación de condóminos
- **CAPITULO II.-** Requerimientos de habitabilidad y funcionamiento de las asambleas de los bienes, la administración, y conciliación.
 - **Sección primera.-** De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común
 - **Sección segunda.-** De la administración
 - **Sección tercera.-** Del administrador
 - **Sección cuarta.-** Del comité de vigilancia
 - **Sección quinta.-** Del reglamento de administración del condominio
 - **Sección sexta.-** De los gastos, obligaciones fiscales y controversias
 - **Sección séptima.-** Del procedimiento conciliatorio
- **CAPITULO III.-** Destrucción ruina y reconstrucción del condominio
 - **Sección primera.-** De la cultura condominal
- **CAPITULO IV.-** De los conjuntos habitacionales comerciales, industriales y de servicios.
 - **Sección primera.-** De los conjuntos habitacionales, comerciales y sus características
 - **Sección segunda.-** De las obligaciones de propietarios de conjuntos habitacionales
- **CAPITULO V.-** Disposiciones normativas en condominios facilidades para personas con capacidades diferentes
- **CAPÍTULO VI.-** Requerimientos de higiene, servicios y acondicionamiento ambiental en condominios
- **CAPITULO VII.-** Requerimientos de comunicación y prevención de emergencias
 - **Sección primera.** Circulaciones elementos de comunicación.
 - **Sección segunda.** Previsiones contra incendio en condominios
 - **Sección tercera.** Seguridad en las construcciones e instalaciones provisionales en condominios

Apartado Segundo seguridad estructural en la ejecución de construcciones en condominio

- **CAPITULO I.-** Disposiciones generales.
- **CAPITULO II.-** Características generales de las construcciones en condominios.
- **CAPITULO III.-** Criterios de diseño estructural en condominios.
- **CAPITULO IV.-** Cargas muertas en las construcciones para condominios.
- **CAPITULO V.-** Cargas vivas en las construcciones para condominios.
- **CAPITULO VI.-** Diseño por sismo en condominios.
- **CAPITULO VII.-** Diseño por viento en edificaciones en condominio.

- **CAPITULO VIII.-** Diseño de cimentaciones para condominios.
- **CAPITULO IX.-** Construcciones dañadas en condominios
- **CAPITULO X.-** Obras provisionales y modificaciones en condominios.
- **CAPITULO XI.-** Pruebas de carga en condominios

Apartado Tercero Instalaciones

- **CAPITULO I.-** Instalaciones hidráulicas y sanitarias en condominios
- **CAPITULO II.-** Instalaciones eléctricas en condominios.
- **CAPITULO III.-** Instalaciones de combustible en condominios.
- **CAPITULO IV.-** Instalaciones de comunicación en condominios.

TÍTULO CUARTO.- Del procedimiento para la autorización de un fraccionamiento

- **CAPITULO I.-** De la solicitud y los requisitos
- **CAPITULO II.-** De la donación y actuación de los notarios
 - **Sección primera.-** De la donación
 - **Sección segunda.-** De la actuación de los notarios.
 - **Sección tercera.-** Del condominio de Áreas
 - **Sección cuarta.-** De la terminación de las obras de urbanización

TÍTULO QUINTO.- De las disposiciones que deben llevar a cabo en la ejecución de un condominio

- **CAPITULO I.-** Seguridad e higiene en las obras de un condominio.
- **CAPITULO II.-** Materiales y procedimientos de construcción de un condominio
- **CAPITULO III.-** Mediciones y trazos para un condominio
- **CAPITULO IV.-** Excavaciones y cimentaciones en un condominio
- **CAPITULO V.-** Dispositivo para transporte vertical en obras de un condominio
- **CAPITULO VI.-** Instalaciones en los condominios
- **CAPITULO VII.-** Fachadas en los condominios.
- **CAPITULO VIII.-** Ampliaciones en los condominios
- **CAPITULO IX.-** Medidas de seguridad en condominios
 - **Sección primera.-** Medidas preventivas en demoliciones.
- **CAPITULO X.-** De la ocupación y visto bueno de seguridad y operaciones de las construcciones.
- **CAPITULO XI.-** Uso, operación y mantenimiento de las edificaciones.
- **CAPITULO XII.-** Director responsable de obra.
- **CAPITULO XIII.-** Corresponsables.

TÍTULO SEXTO.- De los procedimientos, inspección y vigilancia

- **CAPITULO I.-** De las notificaciones.
- **CAPITULO II.-** Medidas preventivas y de seguridad.
- **CAPITULO III.-** De las verificaciones e inspecciones.
- **CAPITULO IV.-** De la Suspensión y clausura.
- **CAPITULO V.-** Infracciones y sanciones.
- **CAPITULO VI.-** De los medios de impugnación.

TÍTULO OCTAVO.- Normas técnicas complementarias

- **SECCIÓN I.-** Tabla de clasificación de los condominios por su estructura.
- **SECCIÓN II.-** Tabla de condominios por sus características.
- **SECCIÓN III.-** Características de los condominios.
- **SECCIÓN IV.-** Tabla de lotificación.
- **SECCIÓN V.-** Infraestructura y equipamiento para condominios
- **SECCIÓN VI.-** Requisitos mínimos para estacionamientos en condominios
- **SECCIÓN VII.-** Requisitos mínimos de habitabilidad y funcionamiento
- **SECCIÓN VIII.-** Requisitos mínimos de servicio de agua potable.
- **SECCIÓN IX.-** Requisitos mínimos de servicios sanitarios.
- **SECCIÓN X.-** Requisitos mínimos de ventilación.

- **SECCIÓN XI.-** Requisitos mínimos de iluminación.
- **SECCIÓN XII.-** Requisitos mínimos de patios de iluminación.
- **SECCIÓN XIII.-** Dimensiones mínimas de circulaciones horizontales.
- **SECCIÓN XIV.-** Requisitos mínimos para escaleras.
- **SECCIÓN XV.-** Requisitos mínimos para instalaciones de combustibles y normas para la instalación de conductos de gas natural.
- **SECCIÓN XVI.-** Instalaciones de comunicación
- **SECCIÓN XVII.-** Zonificación para diseño sísmico y viento según la construcción.
- **SECCIÓN XVIII.-** Cargas vivas unitarias.
- **SECCIÓN XIX.-** Elevadores, escaleras eléctricas y bandas transportadores.
- **SECCIÓN XX.-** Requisitos mínimos para previsiones contra incendio.
- **SECCIÓN XXI.-** Normas para trampolines y plataformas
- **SECCIÓN XXII.-** Requisitos mínimos para personas con capacidades diferentes.

TRANSITORIOS
GLOSARIO TÉCNICO
GLOSARIO GRÁFICO

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

TITULO PRIMERO CAPITULO ÚNICO Disposiciones generales

Artículo 1. Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las construcciones destinadas a conformarse como condominios, y Conjuntos Habitacionales

Artículo 2.- Lo no dispuesto por el presente Reglamento, lo estará a lo que establecen el Código Urbano para el Estado de Querétaro Arteaga, Código Civil del estado de Querétaro Arteaga, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro Arteaga, Ley de Procedimiento Administrativo y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 3. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- a) **Estado**, el Estado de Querétaro de Arteaga
- b) **Municipios**, los dieciocho Municipios que conforman el Estado de Querétaro de Arteaga, Querétaro, San Juan del Río, El Marques, Corregidora, Huimilpan, Pedro Escobedo, Tequisquiapan, Ezequiel Montes, Cadereyta de Montes, Jalpan de Serra, Amealco, Arroyo Seco, San Joaquín, Landa de Matamoros, Tolimán, Peñamiller, Colón y Pinal de Amoles.
- c) **Ayuntamientos**, a los dieciocho H. Ayuntamientos
- d) **Secretaría**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado
- e) **Dirección**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado.
- f) **Código**, al Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- g) **Reglamento Estatal**, el Reglamento de Construcciones para los Municipios del Estado de Querétaro
- h) **Región**, ubicación geográfica de cada municipio.
 - **Región Centro**, Santiago de Querétaro, El Marques, Corregidora y Huimilpan
 - **Región Sur**, Amealco, San Juan del Río, Pedro Escobedo, Tequisquiapan y Ezequiel Montes.
 - **Región Semidesierto**, Colón, Tolimán, Cadereyta de Montes, Peñamiller y San Joaquín.
 - **Región Sierra Gorda**, Pinal de Amoles, Arroyo Seco, Jalpan de Serra y Landa de Matamoros.
- i) **Zona Urbana**, Querétaro, Corregidora, Pedro Escobedo, San Juan del Río, Tequisquiapan y Ezequiel Montes.
- j) **Zona Rural**, Amealco, Huimilpan, El Marques, Colón, Toliman, Cadereyta de Montes, San Joaquín, Peñamiller, Pinal de Amoles, Arroyo Seco, Landa de Matamoros y Jalpan de Serra.
- k) **Ley de conservación**, a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas.
- l) **Director Responsable de Obra (D.R.O.)**, el responsable de la obra, registrado ante la Secretaría.
- m) **Condómino**, persona moral o física que junto con una o más personas, son propietarios de un bien inmueble en común y que se encuentran constituidos bajo Notario Público.
- n) **Ley de Ingresos**, a la Ley de Ingresos para el Estado de Querétaro
- o) **Ley General**, Ley General de Asentamientos Humanos.
- p) **Ley de obras**, la ley estatal de obras publicas
- q) **Predio**, al terreno sin construcción
- t) **Instrumentos de planeación urbana**, Documento técnico- jurídico (plan parcial de desarrollo urbano, plan de centro de población, programa de desarrollo urbano, esquema de desarrollo urbano,) que contiene objetivos, políticas, metas encaminadas a la ejecución o realización de

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

acciones, obras y/o servicios.

u) **Declaratoria**, a las Declaratorias inherentes al desarrollo urbano.

v) **Desarrollador**, las personas físicas o morales que pretendan desarrollar un condominio

Artículo 4. La Secretaría a través de la Dirección y/o el Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio serán los órganos administrativos que harán cumplir las disposiciones del presente Reglamento, tendrán las siguientes facultades:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse todo tipo edificaciones destinadas a conformarse como Régimen de Condominios dentro del Estado de Querétaro, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto;
- II. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse los Condominios localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural de cada uno de los municipios, de acuerdo con la Ley de Conservación;
- III. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por los planes de Centro de Población, Planes Parciales, Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano de cada municipio,
- IV. Otorgar, negar o revocar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de construcciones en Régimen de Condominio;
- V. Realizar inspecciones a las Obras en proceso de ejecución o terminadas en Régimen de Condominio;
- VI. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una instalación, predio o construcción en Régimen de Condominio;
- VII. Proteger, Conservar, y Consolidar de la fisonomía propia e imagen urbana de cada municipio y de sus patrimonios arqueológicos, históricos, artísticos y culturales; incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación.
- VIII. Realizar, a través del programa al que se refiera la Ley General y el Código, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los Edificaciones en Régimen de Condominio;
- IX. Ejecutar con cargo a los propietarios y/o los responsables, las obras que la Secretaría a través de la Dirección o las Áreas encargadas en Materia de Desarrollo Urbano de los Municipios hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo, así como ejercer la fianza correspondiente, por la mala ejecución de los trabajos;
- X. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en casos previstos por el Código y este Reglamento;
- XI. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento;
- XII. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente Ordenamiento;
- XIII. Aplicar las cuotas que deben pagarse por derechos de licencias y permisos de todo tipo, relacionados con este Reglamento y contenidas en la Ley de Ingresos y Códigos Municipales de cada municipio y,
- XIV. Las demás que le confieran este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 5.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado es la Dependencia Auxiliar del Titular del Poder Ejecutivo del Estado, que tiene a su cargo poner en práctica las medidas que el Gobierno del Estado ordene en materia de condominios en el territorio del Estado.

Las disposiciones del presente reglamento serán aplicables en aquellos municipios que no cuenten con su propio reglamento de condominios y supletoriamente cuando el reglamento municipal no contemple el supuesto o resulte incompleto.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

La aplicación y ejecución directa, coordinada o supletoria de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del presente reglamento estará en función del convenio que en materia urbana y hacendaria se suscriba con los ayuntamientos cada tres años al inicio de su gestión.

Artículo 6.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Recibir las solicitudes para el desarrollo de condominio en el Estado, y cerciorarse de que reúnan los requisitos que se establecen en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables;
- II.- Solicitar a las autoridades respectivas las opiniones técnicas que se requieran para el análisis de las solicitudes de fraccionamientos;
- III.- Integrar con base en la solicitud de fraccionamientos correspondientes, el expediente relativo, el proyecto de Lotificación y del proyecto ejecutivo;
- IV.- Controlar y vigilar que los desarrolladores cumplan con lo dispuesto en la legislación y en los planes de desarrollo urbano;
- V.- Autorizar el fraccionamiento de áreas y predios en el territorio del Estado, previo el cumplimiento de los requisitos que se señalen en las diversas disposiciones legales aplicables;
- VI.- Fijar los criterios y políticas que regirán el establecimiento de fraccionamientos;
- VII.- Aprobar los proyectos ejecutivos de los fraccionamientos;
- VIII.- Autorizar las fusiones y subdivisiones de áreas y predios en el estado;
- IX.- Expedir los criterios para la relotificación de fraccionamientos o para la modificación de las especificaciones de las obras de urbanización;
- X.- Autorizar la relotificación de los fraccionamientos y la modificación de las especificaciones de sus obras o etapas de urbanización, conforme a lo que establezcan la leyes o planes de desarrollo urbano;
- XI.- Autorizar la ejecución de obras de urbanización en los fraccionamientos, previo el cumplimiento por parte de los desarrolladores de las obligaciones que les señala este Reglamento;
- XII.- Supervisar la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos de acuerdo a los proyectos aprobados y a las normas de construcción aplicables;
- XIII.- Intervenir conjuntamente con los Ayuntamientos de cada Municipio, en la entrega por parte de los desarrolladores de las obras de urbanización de los fraccionamientos;
- XIV.- Expedir las constancias de alineamiento, colindancias y uso de suelo;
- XV.- Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley;
- XVI.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o de fraccionamientos al margen de la Ley;
- XVII.- Intervenir en el mercado de la regulación de los terrenos y en el de los inmuebles dedicados a la vivienda;
- XVIII.- Promover la adquisición, por parte de Gobierno del Estado y de los ayuntamientos, de reservas territoriales para desarrollo urbano;
- XIX.- Fomentar la ejecución de fraccionamientos populares o de interés social;
- XX.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados y que se deriven de la aplicación de este reglamento;
- XXI.- Verificar que los desarrolladores hayan cubierto los diversos impuestos, aprovechamientos, derechos o contribuciones fiscales que les correspondan, realizando las donaciones respectivas, así como constituido las garantías que les señala este reglamento u otros ordenamientos legales;
- XXII.- Autorizar la propaganda que los desarrolladores utilicen para la venta de lotes y servicios que ofrezcan en sus fraccionamientos;
- XXIII.- Promover programas de bienestar social en las colonias y fraccionamientos populares;
- XXIV.- Fomentar la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;
- XXV.- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la vivienda popular o que sean para desarrollo urbano;
- XXVI.- Asesorar a los habitantes de colonias o fraccionamientos en sus problemas relativos a la prestación de servicios o de incumplimiento de la legislación urbana;

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

XXVII.- Promover y gestionar las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes, valiéndose de la ignorancia o estado de necesidad de las personas se aprovechen de su situación, las induzcan a la comisión de delitos o impidan la solución legal, en cuanto al establecimiento de colonias y núcleos de habitación, así como en contra de aquellos que promuevan la ocupación ilícita de predios, u otras conductas análogas;

XXVIII.- Llevar registro de las colonias, fraccionamientos y zonas urbanas en el Estado, así como de las asociaciones que sus habitantes integren;

XXIX.- Promover la organización de la comunidad en asociaciones de colonos;

XXX.- Actuar como árbitro y conciliador, a solicitud de las parte, en los conflictos que se presenten en las colonias, fraccionamientos o zonas urbanas de los diversos centros de población del Estado;

XXXI.- Dictaminar sobre la constitución y las características de las constituciones en régimen de condominio;

XXXII.- Autorizar a los desarrolladores el inicio de la venta de lotes, previo el cumplimiento integro de los requisitos legales y de equipamiento;

XXXIII.- Aplicar y hacer cumplir el presente Reglamento; y

XXXIV.- Ejercer las demás atribuciones que sobre la materia le señalen otros ordenamientos legales.

Artículo 7.- Los Ayuntamientos tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Opinar sobre la constitución de fraccionamientos, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;

II.- Revisar conjuntamente con la Secretaría los estudios y proyectos de urbanización de fraccionamientos;

III.- Promover fraccionamientos populares o de interés social, así como adquirir reservas territoriales para desarrollo urbano;

IV.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o de fraccionamientos al margen de la Ley;

V.- Recibir las áreas o predios que conforme a este reglamento deban donar los desarrolladores al municipio;

VI.- Verificar que los desarrolladores hayan cubierto los impuestos, derechos, aprovechamientos o contribuciones fiscales establecidas en la ley de ingresos municipales;

VII.- Recibir de los desarrolladores los fraccionamientos, cuando se hayan cubierto los requisitos legales, con la intervención que corresponda por parte de la Secretaría;

VIII.- Controlar que los desarrolladores constituyan las garantías que correspondan a las obras de urbanización para su recepción;

IX.- Vigilar conjuntamente con la Secretaría que, en los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los desarrolladores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a este Reglamento;

X.- Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos en congruencia con lo dispuesto en este Reglamento y la legislación y los planes en materia de desarrollo urbano;

XI.- Dotar de mantenimiento y ofrecer los servicios municipales a los fraccionamientos que ya hayan cumplido con el presente ordenamiento y que hayan sido recibidos por los diferentes Municipios que conforman el Estado.

XII.- Las demás que señale este reglamento u otros ordenamientos legales.

Artículo 8. Para efectos de este Reglamento, Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, las del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura.

TITULO SEGUNDO NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA RÉGIMEN DE CONDOMINIO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES PARA LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES, EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINAL Y EL DESARROLLO URBANO

Artículo 9. En la expedición de las diferentes clasificaciones de Dictamen de Uso de Suelo para condominio se señalarán las condiciones que fijen los Planes y Programas de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del desarrollo urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de desarrollo urbano de cada municipio, en materia de vialidades internas, estacionamientos, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismas que se asentarán en la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 10.- El Dictamen de Uso de Suelo será expedido por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto de las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de los Municipios y tendrá por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo del predio en el que se ubicará el condominio, de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y a los Planes y programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- II. Señalar las densidades máximas de ocupación del predio y la intensidad de construcción, expresada respectivamente por el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) y el coeficiente de uso de suelo (C.U.S.) así como las diferentes restricciones de construcción y/u operación que de ella emanen;
- III. Establecer las normas de planeación o las restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación ecológica y protección al medio ambiente;
- IV. Indicar el porcentaje mínimo del área total del predio que deberá dedicarse a área verde con suelo permeable;
- V. Fijar la normas mínimas de estacionamiento para los condóminos y los visitantes de los mismos;
- y
- VI. Definir los lineamientos a seguir a favor del mejoramiento de la zona.

Artículo 11.- Para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad del predio y, en su caso, el poder suficiente;
- II. Presentar el plano de Localización del predio; y
- III. Pagar los derechos correspondientes.

Artículo 12.- Las densidades máximas de ocupación se establecerán de acuerdo a la zona donde se ubique el predio, en base en los Planes y programas de desarrollo urbano

Artículo 13 El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y permisos para el desarrollo de condominios de cualquier tipo se sujetará a lo que determinen los Planes y Programas de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del desarrollo urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de desarrollo urbano de cada Municipio.

Artículo 14. Para la ejecución de obras de urbanización para condominio de acuerdo con los Planes y Programas de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del desarrollo urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de desarrollo urbano de cada municipio aprobados, deberá obtenerse la constancia de alineamiento respectivo.

Artículo 15. El presente Reglamento establecerá las Normas Técnicas Complementarias para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, comunicaciones en los condominios y edificaciones que se pretendan desarrollar y/o modificar dentro del territorio del Estado.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Establecerá además, todo lo relacionado con el uso de suelo, imagen urbana, vías públicas, alineamientos, permisos y concesiones para el aprovechamiento de estas últimas o cualquiera otro bien de uso común destinado a un beneficio público y los requisitos para su obtención, forma de tramitación, incluyéndose lo concerniente a licencias, constancias, responsabilidad de las obras, vigilancia e inspecciones, y descripción de usos peligrosos, insalubres o molestos.

Artículo 16. La Secretaría a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto de las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de los Municipios vigilarán la observancia de la presente Ley, así como elaborar y ejecutar los Planes y Programas municipales de desarrollo urbano, de igual forma propondrá a cada Ayuntamiento la expedición de declaratorias de reservas, destinos y usos que se relacionen con el desarrollo municipal.

Artículo 17. Los proyectos de condominios que no sean solo de áreas y que contemplen cualquier tipo de edificación en su desarrollo deberá respetar los Coeficientes de Ocupación, de Utilización y de Absorción que señala el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 18. Los proyectos de obras a ejecutar dentro del Estado deberán tomar en consideración los aspectos de compatibilidad de uso con las lotificaciones, tomando como base los usos y destinos propuestos en los diferentes planes y programas de desarrollo urbano y en general lo establecido en el Artículo 12 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro Arteaga

Así mismo, se tomará en cuenta los parámetros que determinen las tablas de Normatividad de Uso de Suelo, que establecen los Planes y Programas de desarrollo urbano de cada Municipio.

Sin embargo, queda prohibido la construcción o el desarrollo de condominios en Áreas no urbanizables, las cuales se identifican y se señalan en los Planes de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del desarrollo urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de desarrollo urbano de cada Municipio.

Artículo 19.- Corresponde la aplicación del presente Reglamento a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, así como a los Ayuntamientos que conforman el Estado de Querétaro Arteaga, por conducto de las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de cada Municipio.

La aplicación y ejecución directa, coordinada o supletoria de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del presente reglamento estará en función del convenio que en materia urbana y hacendaría se suscriba con los ayuntamientos cada tres años al inicio de su gestión

Artículo 20.- Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, así como a los Ayuntamientos que conforman el Estado de Querétaro Arteaga, por conducto de las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de cada Municipio:

- a) Controlar y vigilar el uso y destino del suelo del Estado de Querétaro, de acuerdo a los diferentes Planes y Programas de desarrollo urbano.
- b) Acordar y dictaminar sobre la solicitud, tipo y etapas de desarrollo de fraccionamientos dentro del territorio del Estado.
- c) Emitir los correspondientes dictámenes que establece el presente reglamento para el desarrollo de condominio dentro del Estado de Querétaro;
- d) Ordenar visitas de verificación, análisis y comprobación de información respecto del desarrollo de condominios dentro del Estado de Querétaro;
- e) Dictaminar sobre la ubicación, destino y aprovechamiento de áreas de equipamiento urbano respecto de la solicitud de condominios dentro del Estado de Querétaro;
- f) Coordinarse con las diferentes dependencias e instancias gubernamentales para la planeación y desarrollo de los diferentes condominios a ubicarse dentro del Estado de Querétaro;
- g) Llevar un registro de los condominios existentes dentro del Estado de Querétaro;
- h) Determinar y sancionar a los desarrolladores por las infracciones cometidas en contra de lo dispuesto en el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia;
- i) Dictar las medidas preventivas o correctivas, que se requieran en la ejecución y desarrollo de condominios dentro del Estado de Querétaro;
- j) Clausurar de manera inmediata y definitiva el desarrollo de condominios de cualquier tipo, así como las edificaciones que en el existan, que no cumplan con el presente ordenamiento
- k) Dar aviso a las Autoridades competentes cuando a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano, se esté formando un desarrollo

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

condominal fuera de los lugares señalados como permitidos por los diferentes Planes o Programas de desarrollo urbano, que no se encuentre en proceso de autorización y/o que ponga el riesgo la integridad física de las personas.

- I) Las demás facultades y atribuciones que le confiere el Código Urbano para el Estado de Querétaro y disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 21.- Para realizar un condominio será necesario obtener previamente la autorización de la Secretaría a través de la Dirección de Desarrollo Urbano. En todos los casos los condominios deberán cumplir con lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano y en las declaratorias respectivas y con estricto apego a las normas técnicas para su ejecución.

Las personas físicas o morales que pretendan desarrollar un condominio, deberán sujetarse a:

1. Al presente ordenamiento.
2. Al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.
3. Los diferentes Planes y Programas de desarrollo urbano del Estado y el Municipio donde se pretenda desarrollar.
4. Los diferentes Dictámenes técnicos y de Uso de Suelo que la Dirección o el Ayuntamiento por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, elaboren para el predio solicitado a desarrollarse como fraccionamiento.
5. Las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Artículo 22- Para el buen desarrollo del condominio, los promotores o desarrolladores deberán solicitar a la Dirección o Ayuntamiento por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio lo siguiente:

- I. Dictamen de uso de suelo correspondiente al predio destinado a uso condominal;
- II. Dictamen de aprobación al proyecto de lotificación en su caso o de conformación en el caso de que una edificación se pretenda conformar como condominio lo que administrativamente se conoce como Visto Bueno de condominio;
- III. Dictamen para la ejecución de obras de urbanización y de construcción el caso de que el condominio no sea de áreas, el cual debe incluir las superficies de donación (equipamientos, áreas verdes);
- IV. Dictamen para la formalización de la declaratoria;
- V. Dictamen para la autorización de terminación de obra;

Asimismo la Dirección o Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, podrá elaborar aquellos dictámenes que se consideren necesarios y que tengan relación directa con el proyecto de condominio de que se trate, para el debido cumplimiento del presente reglamento.

Artículo 23- Los desarrolladores o personas físicas que pretendan realizar condominios en el territorio del Estado deberán sujetarse a lo estipulado en el presente ordenamiento. La autorización de lo anterior podrá otorgarse a la persona física o moral que acredite legalmente la propiedad del predio donde se pretenda desarrollar o ejecutar dichas obras.

Artículo 24. Para el desarrollo de condominios dentro del Estado de Querétaro Arteaga, se requiere autorización del Ayuntamiento del Municipio donde se pretenda ubicar, expedida mediante Acuerdo de Cabildo, en el cual se dictamine sobre el tipo de condominio, las etapas de desarrollo y demás características y condiciones del proyecto para su ejecución.

Artículo 25. Únicamente se podrá autorizar el desarrollo de condominios de conformidad con los Planes de Desarrollo Urbano de cada Municipio y con estricto apego a normas técnicas para su ejecución, una vez otorgado el Visto Bueno de condominio, no se permitirá la renotificación en el caso de que este sea de áreas.

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

Artículo 26. No podrán ser autorizados condominios que pretendan desarrollarse junto a zonas ya ocupadas con usos no compatibles con el de la vivienda, salvo que se realicen las obras necesarias y se dejen zonas de amortiguamiento que eliminen las molestias o el peligro, a criterio de la autoridad municipal.

Artículo 27.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad mediante escritura pública para su mejor aprovechamiento, y en el

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva y que pueden formar uno o varios conjuntos condominiales.

Artículo 28.- Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

Artículo 29.- En el régimen de propiedad en condominio, cada titular o condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Querétaro Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

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

Artículo 30.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de este reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

Artículo 31.- Todos los propietarios de propiedades en condominios del Estado de Querétaro, deberán estar constituidos como una Asociación de Condóminos de conformidad con el presente ordenamiento y el Código Urbano del estado de Querétaro.

Artículo 32.- Previo a la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, los propietarios interesados deben obtener un dictamen de aprobación del proyecto, el cual se denominará declaratoria de constitución de régimen de propiedad en condominio, que expedirá la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado y/o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

La declaratoria de régimen de propiedad en condominio, es el documento jurídico administrativo, el cual establece las condicionantes que deberá cumplir el desarrollador, como es el caso del cumplimiento de las áreas de donación, pago de impuestos derechos, las bases que autoricen al desarrollador para la publicidad del condominio, así como la venta, de los predios, lotes, departamentos entre otras cosas en condominio, cuya enajenación hacia terceros será su responsabilidad aplicándose en todo caso las reglas que para el contrato de compraventa prevé el Código Civil para el Estado de Querétaro.

Artículo 33.- Para constituir el régimen de condominio pretendido, el propietario de un inmueble debe declarar su voluntad a través de una escritura pública, en la cual se haga constar, mediante la transcripción de la declaratoria de constitución de régimen de propiedad en condominio y por los documentos idóneos que agregue al apéndice y que se refieran a :

- I. La Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio
- II. La ubicación georreferenciada, superficie, medidas y colindancias del terreno que corresponda al condominio de que se trate, proporcionadas por la oficina catastral de la jurisdicción, con especificación precisa de sus características y la debida separación del resto de las áreas o predios que le pudieran corresponder o incluir.
- III. La existencia y plena vigencia de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento correspondiente, quien exprese la factibilidad del proyecto en general, por ajustarse a las modalidades de uso o destino que correspondan a las áreas o predios en cuestión, dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones legales sobre desarrollo y planeación urbana. Asimismo, constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones que requieran el tipo de obras de referencia, aun cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción.
- IV. Una descripción general de las construcciones y los materiales empleados o que vayan a emplearse.
- V. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, su nomenclatura, ubicación, medidas y colindancias, áreas libres y en su caso, espacios para estacionamiento de vehículos y demás datos necesarios para su plena identificación.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Así como las condicionantes que para su publicidad y venta que le señalen la declaratoria

- VI. El valor de avalúo que para los efectos de este Título, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio (indiviso), en función del valor de avalúo Condominal declarado por el Perito Valuador registrado en la Entidad, quien en el cuerpo del avalúo deberá especificar y describir claramente todos los valores y los elementos que integran al condominio de referencia.
- VII. El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.
- VIII. Los bienes de propiedad común, su destino, con la definición, especificación de los detalles necesarios y suficientes para su cabal identificación y ubicación, medidas, colindancias y partes de que estén compuestas las unidades.
- IX. Una fianza de garantía por la adecuada y oportuna ejecución de la construcción con la reivindicación de vicios ocultos otorgada a favor del ayuntamiento de ubicación. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinadas por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.
- X. El Reglamento de Administración que señale los derechos y las obligaciones de los condóminos, los administradores y aquellas entre los componentes del conjunto, así como los demás aspectos que incidan en el desarrollo armónico de la vida común y los casos y condiciones en que pueda ser modificado o cancelado el régimen de propiedad en condominio.
- XI. Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio y éste tenga la naturaleza de mixto, le serán aplicables, en lo conducente, las normas al condominio vertical y del horizontal, según los señalamientos anteriores.
- XII. En todo caso, al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, se agregarán debidamente firmados por las partes y por el Notario el plano general del terreno y el plano de distribución que contenga la ubicación, superficie, medidas y colindancias correspondientes al conjunto así como a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales de propiedad privada, los elementos comunes que integran el condominio, e igualmente el Reglamento de Administración del Condominio en el que se contengan la definición expresa de los derechos y obligaciones de los condóminos y de aquellas personas directamente vinculadas con la operación cotidiana del condominio.
- XIII. De la documentación anterior y de cualquier otra que se juzgue necesaria, se entregarán copias certificadas notarialmente tanto a cada condómino como al Administrador, para la debida observancia como el desempeño de la convivencia pacífica y equitativa.

Artículo 34.- Una vez constituidos, los condóminos habrán nombrado un administrador, este puede ser un condómino o bien puede ser un profesionista que preste sus servicios por contrato, el administrador tiene la obligación de realizar las labores de mantenimiento y del buen funcionamiento del condominio, mientras que los condóminos tienen la obligación de formar un comité de vigilancia, el cual se encargará de observar el buen desempeño de las labores de dicho administrador.

Artículo 35.- En el caso de que el comité de vigilancia, detecte irregularidades en el desempeño de las funciones del administrador, mediante asamblea se podrá remover al poseedor de dicho cargo sin que esto le exima de las responsabilidades a las que haya incurrido, el administrador tendrá derecho a presentar lo conducente para aclarar dichas irregularidades y en caso de controversia, los condóminos podrán solicitar a la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio que intervenga a fin de mediar la controversia y llegar a una conciliación entre ambas partes.

Artículo 36.- La Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio o el Órgano que el Ayuntamiento determine en su Sesión de Cabildo de tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

1. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
2. Por la vía del arbitraje.
3. Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

Artículo 37.- Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La Secretaría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Asimismo la Secretaría del Ayuntamiento, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

Artículo 38.- La Secretaría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

Artículo 39.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

1. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;
2. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o
3. Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Secretaría del Ayuntamiento de cada Municipio podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes conforme a lo que determine su Ley de Ingresos Vigente en el Ejercicio Fiscal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio someterá sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho. O en su caso expedirá constancia certificada para que se acuda a la vía civil para su resolución.

Artículo 40.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Artículo 41.- Para el caso de fungir como árbitro, la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de jurídico-técnico y administrativos que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

Artículo 42.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

Artículo 43.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Secretaría del Ayuntamiento a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Artículo 44.- En todo lo no previsto por las partes y por este reglamento en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro y la Ley de Procedimientos Administrativos

Artículo 45.- la resolución emitida por la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

Artículo 46.- Los convenios suscritos ante la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por esta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio.

Artículo 47.- Si una de las partes así lo solicitaré, la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio, podrá solicitar al Colegio de Abogados del Estado de Querétaro, su intervención a fin de que exista una total transparencia en el curso de la conciliación.

Artículo 48.- La Administración Pública del Estado de Querétaro Arteaga promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

Artículo 49. Cuando en la ejecución de condominio se presente alguna controversia sobre el derecho de propiedad o posesión respecto del inmueble objeto del mismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y/o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

municipio, previa orden administrativa o judicial fundada y motivada ordenará la inmediata suspensión de las obras y en su caso de las ventas si ya cuenta con la declaratoria, mientras se resuelve la controversia y sus consecuencias legales y administrativas.

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

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

Artículo 50. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá autorizar proyectos de condominios para el desarrollo de lotes plurifamiliares o conjuntos habitacionales, independientemente del régimen al que estén sometidos.

Una vez autorizado un condominio comercial o industrial, no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente, salvo que las circunstancias y previo dictamen técnico emitido por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio así lo justifiquen.

Artículo 51.- Las actividades normadas por el presente Reglamento, solo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por las autoridades competentes, previos los estudios, proyectos y dictámenes que al efecto se realicen y una vez que los solicitantes hubieran otorgado las garantías, efectuando los pagos que se establezcan en las leyes de ingresos estatales y municipales y cumplido con las obligaciones conducentes.

Artículo 52. Para la conformación del Régimen de Condominio, es necesario que la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, expida el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente al predio donde se pretende desarrollar, en este documento se señalarán las condiciones que fijen los Planes de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del Desarrollo Urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano de cada municipio, en materia de vialidades internas, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismas que se asentarán en la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 53. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y permisos para la construcción se sujetará a lo que determinen los Planes de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del Desarrollo Urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano de cada municipio, el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro Arteaga y deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 54. Para la construcción de obras de acuerdo con los Planes de Centro de Población, Sistema Estatal de Normas y Procedimientos para la Planeación y Administración del Desarrollo Urbano, Planes Parciales, Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano de cada municipio aprobados y el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro Arteaga, deberá obtenerse la constancia de alineamiento respectivo.

Artículo 55. La Licencia de Construcción es el documento expedido por la Dirección o el Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, por medio del cual se autoriza a los propietarios o entidades para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación en Régimen de Condominio debiendo obtenerla todos los particulares, que se encuentren dentro del territorio del Estado que se encuentren legalmente constituidos bajo notario público.

Artículo 56. El Reglamento establecerá las Normas Técnicas Complementarias para lograr la satisfacción de los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, comunicaciones en los inmuebles y edificaciones en Régimen de Condominio que se pretendan desarrollar y/o modificar dentro del territorio del Estado.

Artículo 57. La Secretaría a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio vigilarán la observancia de la presente Ley, así como elaborar y ejecutar las Normas Técnicas Complementarias del presente ordenamiento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 58. Los proyectos para la construcción de cualquier tipo de obra en Régimen de Condominio, deberán respetar los coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), de Utilización del Suelo (CUS) y de Absorción del Suelo (CAS) que se indican en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Se tomarán en cuenta los parámetros que determinan las tablas reglamentarias para uso del suelo y restricciones de lotificación y construcción para efectos de normatividad, así como lo que disponga la Ley Federal Sobre Monumentos y sitios Arqueológicos, así como los parámetros que determinen las tablas de Normatividad de Uso de Suelo, correspondientes a cada Municipio.

Artículo 59. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b) Condominio Horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- c) Condominio Mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: Edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II. Por su uso:

- a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores

Artículo 60.- Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

Artículo 61.- En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Querétaro Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes sin necesidad de pedir consentimiento a los demás condominios.

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

Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no-puesta.

Artículo 62.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

- I. El inmueble cumpla con lo establecido en este reglamento
- II. El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y
- III. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el régimen de propiedad en

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante notario público, o la asamblea a través de la persona que la misma designe, así como tramitar ante la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, la modificación del proyecto de condominio en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga.

Artículo 63.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

- I. La licencia de construcción o falta de esta, la constancia de regularización de construcción;
- II. El Dictamen de Uso de Suelo expedido por la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.
- III. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- IV. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- V. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera dentro o en otro predio por separado, que lo componen;
- VI. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VII. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso con relación al valor nominal total del inmueble;
- VIII. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 59 y 60 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;
- IX. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;
- X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;
- XI. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos;

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica la cual debe incluir el manual de mantenimiento del edificio o inmueble, proceso y materiales empleados en la construcción, y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público.

Artículo 64.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 65.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento interno del condominio, se acordará en Asamblea General extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

Artículo 66.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y copia tanto del presente ordenamiento como del reglamento interno del propio condominio.

Artículo 67.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.

CAPITULO II RIESGOS Y VULNERABILIDAD URBANA

Artículo 68. Quedará prohibido todo tipo de condominios en aquellas zonas que por su naturaleza representen riesgos derivados de fallas geológicas, o se determine que no reúnen las condiciones óptimas para su construcción, previo dictamen técnico que al efecto emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, falta de infraestructura urbana o medios físicos en general, por lo que antes de comenzar los tramites respectivos al Visto Bueno de condominio o bien la Licencia de Construcción del mismo, el propietario del predio a desarrollar o el Director Responsable de la Obra, deberá consultar el estado de riesgo del terreno a la Dirección de Protección Civil del Estado o bien del Municipio correspondiente.

Artículo 69. Las construcciones deberán apegarse a lo que indiquen los planes, programas o estudios específicos realizados para cada zona o municipio donde exista cualquier elemento de riesgo, fallas geológicas o desplazamiento del subsuelo, de la misma manera deberá respetarse la Zona Intermedia de Salvaguardia, donde se almacenen, utilicen y/o procesen componentes químicos y/o peligrosos o se edifiquen proyectos con gran impacto urbano, que signifique un riesgo para el entorno. Los estudios complementarios se darán a conocer en su oportunidad marcando con toda exactitud las normas técnicas aplicables en cada caso que serán analizadas y dictaminadas en coordinación con las dependencias correspondientes.

Tratándose de construcciones que requieran de una Zona Intermedia de Salvaguardia, esta deberá ser parte del predio motivo de la autorización.

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

CAPITULO III INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

Artículo 70. Las construcciones destinadas a establecerse como Régimen en Condominio que se proyecten en zonas decretadas o declaradas de patrimonio histórico, artístico, arqueológico o de conservación natural de la Federación, del Estado o Municipios, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, el Estado y los Municipios mediante el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 71. Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de los Condominios siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de construcciones vecinas, excepto en las zonas declaradas como patrimonio o que indique el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Artículo 72. Los proyectos de condominios deberán integrarse a la unidad formal del entorno arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional de la zona urbana o de la región serrana en que se pretende desarrollar.

Artículo 73. Los proyectos de fraccionamientos deberán integrarse y respetar la estructura vial existente, salvo los casos en que la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio le señale lo contrario mediante dictamen técnico.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

CAPITULO IV. TIPOLOGÍA Y REGIONALIZACIÓN URBANA

Artículo 74. Los Condominios que se desarrollen de manera Vertical, Horizontal o Mixtos, deberán apegarse a la tipología de cada una de las cuatro regiones que componen el Estado de Querétaro de Arteaga y a su entorno urbano, siendo las Áreas encargadas en Materia de Desarrollo Urbano de los Municipios, las facultadas de regular la tipología o sistema de construcción.

Artículo 75. Las remodelaciones u obras nuevas que se generen en Condominios ubicados dentro de una zona protegida por la UNESCO o el Instituto de Antropología e Historia, serán sujetas de revisión por parte del organismo correspondiente, por lo que previo a la realización del proyecto el propietario o Director Responsable de Obra, deberá obtener el Visto Bueno del mismo ante dichas dependencias, posterior a la obtención del Dictamen de Uso de Suelo y posteriormente realizar el trámite de Visto Bueno de Proyecto de Condominio ante las Áreas encargadas en Materia de Desarrollo Urbano de los Municipios, sin que este Visto Bueno, sea el proyecto definitivo.

Artículo 76. Los Condominios de cualquier tipo que se pretendan ubicar dentro de las Regiones Semidesierto y Sierra Gorda, deberán cubrir las necesidades tipológicas y climatológicas del lugar, por lo que la forma y usos de materiales serán normados por la Secretaría a través de la Dirección o por las Áreas encargadas en Materia de Desarrollo Urbano de cada Municipio.

Artículo 77. Los condominios destinados a uso habitacional, o comercial podrán ser horizontales, verticales o mixtos; Asimismo los fraccionamientos destinados a uso industrial deberán proyectarse únicamente de manera horizontal, sin embargo cualquier tipo de desarrollo deberá contar con instalaciones, servicios, vías de circulación, zonas de carga y descarga, plantas de tratamiento de aguas residuales, y cajones de estacionamiento y sus características constructivas deberán ser conforme a lo dispuesto por el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro Arteaga, el presente ordenamiento y demás disposiciones legales, administrativas y normas técnicas aplicables.

CAPITULO V. VÍA PÚBLICA

Artículo 78. Dentro del territorio de cada Municipio del Estado de Querétaro de Arteaga, la vía pública es inalienable e imprescriptible, por tal efecto, no podrá constituirse sobre ella hipotecas, embargos, usos o usufructos, ni servidumbre en beneficio de persona alguna en los términos de ley, rigiéndose todos sus usos comunes a individuales por las leyes y reglamentos en esta materia, por lo que queda estrictamente prohibido la colocación de casetas y/o algún elemento que privatice los espacios públicos. Para todo lo referente a la Vía Pública, deberá observar el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 79. Los particulares como empresas de telefonía o de gas natural, cuyas actividades de dotación de servicios para Condominios, construcción, operación y mantenimiento de estructuras para los mismos y que tengan algún efecto en la vía pública, deberán presentar al Municipio correspondiente al inicio de cada ejercicio anual, sus programas de obra y mantenimiento a ejecutar, para su aprobación, lo anterior ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o bien con los Ayuntamientos por conducto de del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio. Las empresas que se encargan de la instalación de gas natural, no podrán instalar gabinetes sobre las fachadas que rebasen el alineamiento de cada predio, estos deberán ser empotrados y ahogados por el muro de la edificación a la que se le prestará el servicio, excepto en zonas declaradas como patrimonio por el INAH, quien será la encargada de dar el Visto Bueno del proyecto de instalación y tipo de gabinete a utilizar, estos trabajos correrán por cuenta de la empresa que instalará los gabinetes y por ningún motivo podrán rebasar de 10 centímetros el alineamiento.

Artículo 80. Se requiere de autorización de los Municipios para:

1. Realizar obras, modificaciones, o reparaciones en la vía pública generadas por un Condominio.
2. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas, rampas y guarniciones de la vía pública.
3. Construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública.
4. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para cualquier obra, podrán estacionarse en la vía pública en los horarios y lugares determinados por el Municipio correspondiente, a través de las instancias correspondientes dedicadas a normar y regular el ámbito vial.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

La Dirección y/o los Ayuntamientos por conducto del área encargadas en materia de desarrollo urbano de cada municipio, en correspondencia con los Planes, Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano y Sectoriales de Vialidad, podrá otorgar autorización para las obras mencionadas en las fracciones anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, y los horarios en que deban efectuarse en coordinación con las instancias correspondientes a normar y regular el ámbito vial de cada Municipio.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar con materiales de igual calidad o mejorar el estado original de la vía pública de forma integral, o a pagar su importe cuando la Secretaría las realice, para lo cual deberán de presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado o ante el Municipio que corresponda, una fianza que garantice la buena ejecución de los trabajos realizados en vía pública.

Artículo 81. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la circulación de personas discapacitadas, mientras que para entrada de vehículos, se podrá modificar las guarniciones de acuerdo a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias del presente ordenamiento, para los accesos peatonales y vehiculares en Condominio, estos serán normados y aprobados por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 82. Los Condominios que requieran el uso de la vía pública para la instalación de servicios públicos, deberán informar a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio de las instalaciones actuales y las futuras que pretendan colocar, con la finalidad de integrar un inventario de instalaciones en vía pública.

En relación a las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, agua, drenaje y cualesquiera otras, pertenecientes al Condominio y que se ubiquen en la Vía Pública deberán referirse al Reglamento de Construcción Para el Estado de Querétaro.

Artículo 83. Queda prohibido el uso de la Vía Pública, para colocar pendones y/o banderines que anuncien la creación o ubicación de un Condominio, para indicar su ubicación, se deberá solicitar permiso a la Dirección o Área encargada en materia de Desarrollo Urbano la Licencia correspondiente para lo cual deberá referirse al Reglamento de Anuncios para el Estado de Querétaro.

Artículo 84. Será obligación de los promotores o desarrolladores, observar y respetar lo establecido en el presente ordenamiento, así como lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

Artículo 85. Los condominios deberán proyectar sus banquetas de acuerdo a lo señalado en las Normas Técnicas Complementarias del presente ordenamiento, en todas se deberá colocar de guarnición un boleo con la finalidad de que no se generen rampas en banquetas.

CAPITULO VI NOMENCLATURA

Artículo 86. El propietario o Promotor de un Condominio, no podrá asignar nomenclatura al interior del condominio, para la identificación del mismo, se conservará la nomenclatura existente y se numerará los interiores para su ubicación.

Artículo 87. Los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, previa solicitud por parte de los usuarios, otorgará al predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo, así como a los interiores del Condominio.

Artículo 88. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada condominio, y deberá ser claramente legible de fácil identificación a un mínimo de veinte metros de distancia.

Artículo 89. Para cualquier otro punto relacionado con la nomenclatura y número oficial, deberá referirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro de Arteaga.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

CAPITULO VII. ALINEAMIENTO

Artículo 90. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública, determinada en los planos, planes y programas de Desarrollo Urbano y proyectos debidamente aprobados. El Alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano de la zona o las particulares de cada predio, ya sea que se encuentren inmersas en los planes y programas de desarrollo urbano o por los dictámenes que expida la Secretaría a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 91. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio expedirá a solicitud del propietario o poseedor, constancia de alineamiento y número oficial efectuando el particular el pago de los derechos conforme a la ley de Ingresos correspondiente a cada municipio.

CAPITULO VIII. RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 92. Los proyectos para edificios o construcciones en condominio, que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán, en cada una de sus partes, a las disposiciones y normas que establezcan los planes y programas parciales correspondientes a cada municipio, así como a las establecidas en este reglamento y el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 93. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio tendrá la facultad de fijar las distintas zonas en las que, por razones de planificación urbana se dividan a su interior los Municipios del Estado de Querétaro de Arteaga, y determinará el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos, basado en los diferentes programas de desarrollo, planes parciales o proyectos sectoriales a los que se someta un municipio, sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en el Código y sus Reglamentos.

Artículo 94. En las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, o en aquellas que han sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar, previa a la autorización de la Dirección, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los casos de su competencia.

Artículo 95. Si por resultado de algún estudio, planes parciales o programas de desarrollo urbano, se modificaran el o los alineamientos oficiales de un predio, el propietario o poseedor del mismo no podrá efectuar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones, salvo en casos de desafectación por parte de La Secretaría a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 96. La Secretaría a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio establecerá en los programas parciales municipales las restricciones que juzgue necesarias para condominios, o en lugares y predios específicos, y las hará constar en los permisos, licencias, dictámenes o constancias de alineamiento o zonificación que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

La Secretaría a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio hará que se cumplan las restricciones impuestas a los predios con fundamento en el Código Urbano y en sus Reglamentos.

Artículo 97. Las áreas adyacentes de los aeródromos serán fijadas por la Secretaria de Comunicaciones y Transportes en coordinación con la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio y en ellas regirán las limitaciones de altura, uso, destino, densidad e intensidad de las construcciones que fijen los Planes y Programas, previo dictamen de las mencionadas instancias de gobierno.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 98. Los condominios que sean proyectados en colindancia con autopistas y vialidades regionales, deberán contemplar en el diseño una zona arbolada de por lo menos 20.00 metros de ancho después del derecho de vía que le sea indicado y a todo lo largo de la colindancia.

Artículo 99. Los condominios que pretendan desarrollarse junto a zonas ya ocupadas, con usos no compatibles con el de vivienda, no serán autorizados a menos que la Dirección y/o los Ayuntamientos, posterior a un análisis, emitan un dictamen técnico que indique lo contrario, sin embargo, será obligación del desarrollador o promotor, el realizar las obras necesarias para generar una zona de amortiguamiento que garantice planamente la eliminación de molestias o peligros que a criterio de la autoridad se puedan generar.

Artículo 100. No se podrán autorizar condominios habitacionales de ningún tipo que colinden junto a desarrollos agrícolas, ganaderos o industriales, ni viceversa.

Artículo 101. Se podrá autorizar la ejecución de obras de condominios para uso habitacional, cuando se ubiquen en predios contiguos a zonas ya urbanizadas de la ciudad o población de que se trate, o de algún otro fraccionamiento urbanizado siempre que se cumpla con lo establecido en los diferentes Planes y Programas de desarrollo urbano y que el desarrollador o promotor garantice llevar a cabo las obras necesarias para integrar su proyecto a la infraestructura de la ciudad, salvo cuando se trate de proyectos para condominio de tipo campestre.

TITULO TERCERO NORMAS DEL CONDOMINIO PARA SU DISEÑO, LA ASAMBLEA, LA ADMINISTRACIÓN, SU REGLAMENTACIÓN

CAPITULO I. REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA CONFORMACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS.

Artículo 102.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

- I. Por su estructura:
 - a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
 - b) Condominio Horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, sin compartir su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
 - c) Condominio Mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: Edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;
- II. Por su uso:
 - a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
 - b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
 - c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
 - d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos de los usos como habitacional y comercial, por sus características, el uso industrial no puede ser considerado como mixto.

Artículo 103.- Los condominios por sus características sociales podrán ser:

- I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y
- II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

Artículo 104 Los condominios que se pretendan colocar dentro de la mancha urbana o en las zonas de futuro crecimiento de la ciudad se destinarán a uso habitacional unifamiliares o plurifamiliares, u otros usos compatibles, como los comerciales, de conformidad con lo dispuesto en los Planes y Programas de desarrollo urbano de cada Municipio.

Así mismo deberán contar con zonas expresamente señaladas en el proyecto dedicadas al establecimiento de comercios, sin rebasar la densidad permitida o los coeficientes de utilización del suelo respectivamente.

Artículo 105 Los estudios, proyectos, dictámenes o acuerdos para autorizar los correspondientes condominios deberán cumplir con los requisitos, procedimientos y criterios que se señalan en este Reglamento, en el Código Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Municipal, los Planes de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas, en el Reglamentos de Construcción para el Estado de Querétaro y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

Artículo 106. Para poder determinar si es factible el desarrollo de un condominio, el promotor o desarrollador podrá solicitar la siguiente información a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto de las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, así como a las diferentes entidades en la materia como la Comisión Estatal de Aguas:

- a) Las zonas en que se permitan;
- b) Los índices aproximados de densidad de población;
- c) La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- d) La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura urbana y la debida presentación de servicios comunitarios;
- e) Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción de los lotes considerados individualmente, así como las densidades totales, las formas de urbanización y de las áreas que quedaran a cargo del Municipio respectivo;
- f) Los usos y destinos del suelo previstos en la legislatura y en los planes de desarrollo urbano;
- g) El alineamiento, las colindancias y la compatibilidad urbanística;
- h) Las especificaciones de construcción que para cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- i) La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existente;
- j) La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de no permitir obras o proyectos en zonas agrícolas o no aptas para el desarrollo urbano;
- k) La congruencia del proyecto con la estructura urbana de las localidades;
- l) Información que asegure que el predio propuesto no genera la dispersión de los fraccionamientos para evitar su desarticulación con la red básica de servicios municipales;
- m) La protección del medio ambiente;
- n) La densidad de áreas verdes;
- o) La dirección de los vientos dominantes;
- p) Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas aplicables que se deriven de la legislación y planes en materia de desarrollo urbano y que se consideren necesarias para el correcto funcionamiento urbano del proyecto de condominio.

Esta información deberá ser adoptada para el diseño del proyecto arquitectónico del condominio, a esta se deberá referir y respetar.

Artículo 107. Cuando la Dirección o el Ayuntamiento por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio dictamine que es factible el desarrollo de un condominio el interesado formulará el Proyecto de Lotificación y sembrado, tomando en cuenta:

- I. La delimitación de la extensión máxima del terreno que pueda comprender;
- II. Las normas relativas a la protección del medio ambiente y el equilibrio ecológico que deben cumplirse;
- III. Las vías públicas que se requieran para la integración vial del condominio con las urbanizaciones adyacentes o próximas, y para la formación y desarrollo de estructuras y sistemas viales;

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- IV. Las facilidades que deben desarrollarse en la estructura vial que se genere al exterior o al interior del condominio para personas con capacidades diferentes.
- V. Los ductos para servicios como teléfono, agua potable, gas, electricidad, instalaciones especiales, instalaciones hidráulicas y sanitarias entre otras todas de forma oculta;
- VI. Las superficies y dimensiones de los lotes, según el tipo de fraccionamiento y la densidad de población de la zona o región;
- VII. La ubicación de las superficies de terreno necesarias para las líneas maestras de servicios públicos con sus correspondientes derechos de paso;
- VIII. Las superficies destinadas a funciones públicas y las que se destinan a las donaciones al municipio al frente del predio o a una vialidad reconocida;
- IX. Las áreas donde se deben desarrollar funciones o usos distintos del predominante, y
- X. Los demás lineamientos específicos y requisitos que de acuerdo con este Reglamento deben satisfacerse, según el tipo, magnitud y características del fraccionamiento.

Artículo 108. Todos los fraccionamientos en codominio deberán respetar los diferentes dictámenes emitidos por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto de las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de cada municipio, mediante los cuales se le indique los anchos y secciones de vialidades internas, tipos de pavimentos y banquetas, densidades de población, superficie mínima de predios, frentes mínimos de predios, coeficientes de Ocupación y de Utilización del suelo y en todo condominio sin importar el tipo se deberá incluir en el diseño, las diferentes instalaciones y servicios las cuales en todo momento serán ocultas y considerando en todo momento la densidad de población.

De igual forma, se deberá respetar lo correspondiente a las áreas de donación, estas deberán considerarse como parte integral del proyecto del desarrollo inmobiliario, estas deberán ubicarse al frente del predio e independiente al acceso programado para el condominio, de acuerdo a los entornos específicos y cumpliendo con todos los instrumentos de planeación vigentes en el Estado. La aprobación de la ubicación de dichas áreas correrá por cuenta de los Ayuntamientos previo dictamen técnico emitido por la Dirección.

Así mismo, los espacios comunes y áreas verdes, deberán ser proyectados de tal forma que se concentren en un punto alejado de las zonas de desarrollo de edificaciones, con el objeto de que estas no puedan ser susceptibles de ampliación por parte de los condóminos.

Artículo 109.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Artículo 110.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 111.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

En el caso de que la escritura avale y permita la construcción o uso de las áreas verdes a los condóminos de planta baja, estos deberán de cualquier forma de realizar lo correspondiente a la tramitación de la licencia de construcción correspondiente, para lo cual deberá contar con la escritura constitutiva de la asociación de condóminos.

Una vez que se cuente con la licencia de construcción correspondiente, se puede ejecutar la obra de acuerdo a lo señalado en el reglamento de construcción para el estado de Querétaro y cumplir con el mismo a referencia de la terminación de obra.

Si la edificación fue aprobada, el condómino que la promovió, no podrá edificar más de un nivel sobre de esta, y si el condómino del nivel subsecuente pretende ampliar su propiedad privativa a provecho de lo anterior, estará irrumpiendo el presente ordenamiento ya que no se autorizará más de un nivel.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 112.- Para el diseño de condominios, los desarrolladores o promotores deberán contemplar los cajones de estacionamiento tanto para los habitantes o propietarios de los espacios privativos como para visitantes sin importar el tipo de condominio, de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas complementarias.

Estos espacios deberán estar debidamente asignados y señalados.

Artículo 113.- en los edificios verticales destinados a ser habitacional, se deberá contemplar en el diseño:

- I. Locales de servicio donde se ubique el calentador de agua para el espacio privativo, este no podrá ubicarse dentro del baño y deberá permanecer bien ventilado de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.
- II. Locales donde se puedan ubicar mascotas como perros o gatos, estos deberán permanecer a una distancia no menor a 50 metros lineales tomados del punto más cercano de la edificación habitacional, de la caseta de vigilancia o de cualquier colindancia. En el diseño se tendrá que contemplar la salida de agua tratada para el aseo de dichos espacios y las rejillas donde escurran los desechos de los animales, así mismo estos espacios deberán contar con rejas o jaulas individuales y formarán parte del área privativa de cada condómino.
- III. Si las azoteas son habilitadas para ubicar lavaderos y áreas de tendido, los espacios deberán contar con divisiones que delimiten los espacios privativos, del tal forma que cada uno debe permanecer resguardado de los demás, y esto se puede resolver con materiales pétreos o con rejas, no así con mallas ciclónicas ni de otro tipo.
- IV. Los promotores o desarrolladores se deberán coordinar con la Comisión Estatal de Agua o el organismo que regule en la materia de cada municipio, a fin de que se le proporcione las diferentes tomas domiciliarias que el proyecto de condominio vaya a utilizar, lo anterior, para evitar fricciones entre condóminos por falta de pago en los servicios.
- V. Se deberá definir un solo lugar para la colocación de los instrumentos de medición como los medidores de luz, agua y gas si es el caso.

Artículo 114.- Todos los condominios sin importar su clasificación deberán contar con barda perimetral propia y esta no podrá ser utilizada como división de espacios privativos del mismo condominio, así mismo deberán contar con casetas de control las cuales deberán proyectarse dentro del predio. Estas contendrán un espacio para la persona que controle el acceso al espacio privativo, un área para dormir y sanitario completo.

Artículo 115.- Los condominios pueden contar en su diseño con casa club, sin embargo si les es aprobada por parte de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, esta tendrá que cumplir con el Reglamento de Construcción para el estado de Querétaro, en el sentido de cajones de estacionamiento, los cuales serán adicionales a los de visitantes y se contemplará como salón de fiestas, sanitarios y facilidades para personas con capacidades diferentes.

Artículo 116.- Todos los condominios sin importar su clasificación deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 117.- Es obligación de los desarrolladores o promotores, llevar a cabo la primer junta de Asamblea, cuando se hayan vendido el 75% de los espacios privativos autorizados, en ese momento se tendrá que establecer la mesa directiva que representará a dicha unidad condominal, la cual será presidida en primer instancia por el promotor o desarrollador.

Esta se llevará a cabo sin la presencia de arrendatarios si es que existen, únicamente podrán participar los propietarios o representantes legales de los espacios privativos, así como el notario que dará fe y emitirá la escritura constitutiva de la unidad condominal.

Artículo 118.- Es obligación de los desarrolladores o promotores, entregar una copia del presente ordenamiento al momento de venta a cada condómino, así como el de señalarle las condiciones y obligaciones con las que debe de cumplir.

Artículo 119.- Es obligación de los desarrolladores o promotores el proponer en la primer junta de asamblea, la realización del reglamento interno de cada unidad condominal, haciendo hincapié que ningún reglamento que se formule podrá estar por encima del presente ordenamiento.

Artículo 120.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

- I. El inmueble cumpla con lo establecido en este reglamento
- II. El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- III. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el régimen de propiedad en condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante notario público, o la asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga.

Artículo 121.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

- I. La licencia de construcción o falta de esta, la constancia de regularización de construcción;
- II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- V. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso con relación al valor nominal total del inmueble;
- VII. Las características del condominio, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;
- VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;
- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;
- X. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos;

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público.

Artículo 122.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de este reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

Artículo 123.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos, casa club y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Artículo 124.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 125.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrá usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en este reglamento; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 126.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

Artículo 127.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 128.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de este reglamento y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso, convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos en cuestiones de participación en el mantenimiento uso y disfrute de las áreas comunes entre otras, sin embargo, el arrendador no podrá participar en las juntas de asambleas que sean convocadas y tendrá la obligación de comunicar de estas al propietario o representante legal del espacio privativo arrendado.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

CAPITULO II

REQUERIMIENTOS DE HABITABILIDAD, FUNCIONAMIENTO DE LAS ASAMBLEAS DE LOS BIENES, LA ADMINISTRACIÓN, Y CONCILIACIÓN

Artículo 129. Los lotes y espacios habitables de las construcciones de condominios, según su tipo y destino, deberán cumplir con el mínimo de área o dimensiones y características que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 130. Se podrá autorizar la ejecución de condominios para uso habitacional, cuando se ubiquen en terrenos contiguos a zonas ya urbanizadas de la ciudad o población de que se trate, o de algún otro condominio urbanizado o cuando el promotor o desarrollador garantice llevar a cabo las obras necesarias para integrar su proyecto a la infraestructura de la ciudad., salvo cuando se trate de proyectos para condominios de tipo campestre

Artículo 131 Los condominios para uso habitacional, en ningún caso podrán tener una superficie de terreno menor a 90 metros cuadrados para cada lote y un frente mínimo a una vialidad de 7 metros para cada lote o vivienda.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 132 Se entiende por condominio a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más terrenos, departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere este Capítulo, y para efectos de estas disposiciones, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Artículo 133.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto, y se denominará indiviso.

Artículo 134.- Son objeto de propiedad común:

I.- En el condominio vertical:

- a).- Todo el suelo afecto al régimen de propiedad en condominio.
- b).- El sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades urbanísticas competentes y las licencias de construcción, como superficie para estacionamiento de vehículos, y
- c).- Los cimientos, escrituras, muros de carga y los techos de uso general, serán de propiedad común, únicamente de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí, los departamentos, viviendas, casa o locales.

II.- En el condominio horizontal:

- a).- El suelo que no habiendo sido destinado a la edificación de los departamentos, viviendas, casa o locales, sea de uso general.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

b).- Los jardines senderos, andadores, calles interiores y espacios, que hayan señalado las normas antes mencionadas como suficientes para el estacionamiento de vehículos, y

c).- En lo conducente, lo prevenido por las disposiciones anteriores que le sean aplicables.

III.- En ambos condominios:

a).- Los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

b).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local, y

c).- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por unanimidad, de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o en Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 135.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su normal destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 136.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen este Código, la escritura constitutiva, el Reglamento del condominio y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 137.- El condominio de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece este Código, la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, tales como piezas o cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino. El incumplimiento de esta disposición, podrá originar la rescisión del contrato de arrendamiento, que podrá ejercer el Administrador del Condominio, conjuntamente con el Presidente del Comité de Vigilancia, en contra de las partes del mismo.

Artículo 138.- Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho del tanto en favor de las personas que tengan el carácter de inquilinos de los departamentos viviendas, casas o locales de los mismos.

Este derecho se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

No estaría sujeta al derecho de preferencia o del tanto, a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos.

Artículo 139.- En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 140.- Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitante, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 141.- Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales. La contravención de lo aquí

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

dispuesto originará, según el caso, la rescisión del contrato y la aplicación de las sanciones prevenidas por este Código.

Artículo 142.- Cada condominio o ocupante hará uso de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ni hacerlo servir a otros objetos de los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades del condominio ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 143.- En el condominio vertical, los condominios del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos. Salvo lo que establezca el Reglamento de Administración del Condómino, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar, para uso exclusivo o preferente sobre los demás condominios, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios u otros lugares de tal planta ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condominios del inmueble.

Artículo 144.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos, eficaz su utilización o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.

Artículo 145.- Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre los locales colindantes.

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

Se aplicarán en todo lo conducente, las normas anteriores, a los condominios horizontales o a los mixtos, en su parte relativa, tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como a las obras de propiedad exclusiva de cada condominio, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 146.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo previene el Reglamento del Condominios, resuelvan lo conducente.

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio dejando a salvo de sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 180 fracción VIII de este ordenamiento.

III.- Para realizar obras puramente voluntarias que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumente el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los condominios reunidos en Asamblea, y

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de Administrador.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 147.- La Asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio.

Las Asambleas deberán ser generales; sin embargo en las hipótesis previstas por el artículo 210 de este Reglamento o en situaciones similares que puedan derivarse del carácter mixto del condominio o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, en donde se hayan constituido varios condominios, podrá haber Asambleas especiales de grupo o Asambleas especiales de condominio que forman parte de un conjunto o unidad urbana.

Tanto para las Asambleas generales como para las especiales o de grupo, regirán las siguientes prevenciones:

I.- Las generales deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las de grupo, cuantas veces sea necesario, de acuerdo con lo dispuesto por este título y el Reglamento de Administración del Condominio.

II.- Cada condominio gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su o sus departamentos, viviendas, casas, o locales representen en el total del condominio, según el valor nominal declarado en la escritura constitutiva.

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condominios colocados en el segundo supuesto del párrafo primero del artículo 186 es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción el precio que hubieran pagado, y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, pero para tener derecho a esta asistencia y a la intervención con voz y voto en la proporción de que se trate, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador.

IV.- La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento de Administración del Condominio lo permite.

V.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que el presente Código y el Reglamento de Administración del Condominio prescriban una mayoría especial.

VI.- Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia, en los términos del artículo 216 del presente Código, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

VII.- Las Asambleas serán presididas por quien prevea el Reglamento de Administración del Condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de esta.

El Presidente designará, de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum legal.

VIII.- Las actas de la Asamblea serán autorizadas con la fe del propio secretario de Notario Público, por los Presidentes de la Asamblea y del comité de vigilancia, o quienes los substituyan.

IX.- Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a Asamblea, sin intervención del Administrador ni del comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público o Juez competente, que representan, como mínimo, la cuarta parte del valor del condominio.

Artículo 148.- La Asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condominios y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condominio que acepte servir gratuitamente el cargo.

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas.

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, como el de reserva para reposición e implementos.

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración.

VI.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implemento y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubriese por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proposición al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja este Código, el Reglamento de condominio, la escritura consultiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables.

IX.- Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 208, fracción II, del presente ordenamiento.

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.

XI.- Modificar la escritura constitutiva del Condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y otro, dentro de las disposiciones legales aplicables, y

XII.- Las demás que le confieran el presente código, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables

Artículo 149.- Las convocatorias para la celebración de Asamblea se harán en los términos del presente reglamento. Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos, del cincuenta y uno por ciento de votantes. Si la Asamblea se efectuare en razón de la tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por la Asamblea, en los términos del presente ordenamiento, del Reglamento de Administración del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condominios, incluyendo a los ausentes o disidentes.

Artículo 150 Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General y que se regirán conforme a lo que establece el reglamento, como son:

1. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo.
2. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas.
3. Las asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las Asambleas de Administradores. En dichas asambleas se podrá elegir el Comité de Administración y el Comité de vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal. y serán convocadas en los términos de este reglamento; y
4. Las asambleas extraordinarias, donde uno o más condóminos solicita el Visto Bueno. De la asamblea para modificar o ampliar su área privativa, esto solamente se puede dar en condominios horizontales.
 - a) Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

administración de los condominios.

Artículo 151.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;
- II. Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva, además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o los establecidos en el reglamento;
- III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece este reglamento
 - a) El administrador,
 - b) El comité de vigilancia, o
 - c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Secretaría del Ayuntamiento los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.
- IV. Cuando la Asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos del Reglamento del Condominio y de las disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatorias para la celebración de asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

- V. En los casos de suma urgencia se realizarán las convocatorias para asamblea extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones del reglamento;
- VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se consideren necesario, el administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público, siendo uno de los casos, cuando uno de ellos solicite modificar o ampliar su área privativa.
- VII. En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

Artículo 152.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

- I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

SECCIÓN TERCERA DEL ADMINISTRADOR

Artículo 153.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos del presente ordenamiento y del Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 154.- El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Llevar debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del Condominio, un libro de actos de las Asambleas y un libro de registros de los acreedores de los condóminos que hubieren garantizado sus créditos mediante embargo o hipoteca construidos sobre alguno de los locales o departamentos o cualesquiera otro inmueble propiedad de éstos, que manifiestan dentro del primer mes de construidos los créditos, o en el de enero de cada Año, su decisión de concurrir a la Asamblea. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y, en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proposición correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación, previstas en esta fracción, éstas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

II.- El Administrador asentará en el libro autorizado correspondiente, el acta levantada con motivo de cada Asamblea y deberá conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos relativos a la Asamblea misma, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidos y demás documentos pertinentes.

III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos o vecinos de casa unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional o constituyan edificios, salas o secciones de una construcción vasta. La presentación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la proximidad del condómino con otros vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las Asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos, el Administrador o la persona designada al efecto. Estas Asambleas serán reglamentadas por la asociación de Administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya.

IV.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, en todo tiempo, deberán estar a disposición de los condominios y acreedores registrados, para su consulta.

V.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio.

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, del artículo 200, del presente ordenamiento.

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.

IX.- Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio.

XI.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condominio.

XII.- Si cuenta con medios técnicos suficientes, entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento, y administración.

b).- Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y el de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse; y

c).- Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines a los que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condominio tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea.

XIII.- Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar dentro del Condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión del orden del día.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Los condominios y acreedores registrados o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado mediante comunicado por escrito, por correo certificado, mensajería o por cualquier otro medio donde conste fehacientemente la fecha de la citación.

Además del envío del comunicado anterior, el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

XIV.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto por el presente reglamento, incluyendo el ejercicio de las acciones penales, civiles, administrativas o cualesquiera otra análoga en contra del responsable, ante las autoridades correspondientes.

XV.- Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de la escritura constitutiva, el Reglamento de Administración del Condominio y los acuerdos de la Asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 155.- En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado legal de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusulas también especiales, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento de votos, en los términos del presente ordenamiento.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en este Reglamento y el Reglamento de Administración del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas

Artículo 156.- Para desempeñar el cargo de administrador:

- I. En el caso de la administración no profesional, el administrador deberá acreditar a la asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y
- II. En el caso de contratar administración profesional ya sea persona física o moral, deberá acreditar experiencia en administración de condominios.

En ambos casos deberán contar con una fianza que garantice su buen desempeño y tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparta la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 157.- La remuneración del administrador será establecida por la Asamblea General.

Artículo 158 La elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

SECCIÓN CUARTA DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 159.- El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General.
- II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo 205 del presente Código.
- III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo 205 del presente Código.
- IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 200, fracción I del presente Código.
- V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea.
- VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.
- VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- VIII.- Informar a la Asamblea, de la contratación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el Administrador.
- IX.- Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

X.- Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido al Administrador, con notificación a esté para que comparezca a la Asamblea relativa, y

XI.- Las demás que se deriven del presente ordenamiento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del condominio.

SECCIÓN QUINTA DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 160.- El Reglamento de Administración del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el presente ordenamiento
- VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en la asamblea;
- IX. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por este reglamento
- X. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos o condominios comerciales;
- XI. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales pequeños que puedan ser enjaulados y resguardados al interior de cada espacio privativo sin que este genere malos olores o ruidos como aves, exceptuando gallinas, gallos o cualquier especie que no tenga peligro de extinción, no perros ni gatos.
- XII. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- XIII. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en este reglamento
- XIV. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la escritura constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse.
- XV. Las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente ley.

Artículo 161.- Para el buen funcionamiento del condominio, el administrador o los desarrolladores o promotores, deberán hacer hincapié entre los condóminos, el respeto entre ellos mismos y hacia las áreas comunes y en general contribuir a una buena cultura condominal.

SECCIÓN SEXTA DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 162.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y al de reserva, deberá efectuarse conforme a lo acordado por la asamblea.

Artículo 163.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo bancario, corresponderá a la Asamblea determinar.

Artículo 164.- El incumplimiento de los gastos que por condómino corresponden trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule la Asamblea del Condominio, el documento que se genere deberá ir suscrito por el Administrador y el

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Presidente del comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos arriba mencionados, y despachándose ejecución en contra del condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, y habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El Acta de la Asamblea de Condóminos podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte que les corresponda.

Artículo 165.- El condómino que retiradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho. El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea de Condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento de éstos; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles en el Estado para los juicios de esta naturaleza.

Artículo 166.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condominio, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condominio se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.

Artículo 167.- Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad que le es exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

SECCIÓN SÉPTIMA DEL PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO

Artículo 168.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este reglamento de los estatutos y/o reglamentación propia de cada condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidos a un procedimiento de conciliación. En caso de no lograr avenencia, al arbitraje o en su defecto a la jurisdicción, de los Tribunales competentes.

Las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, tendrán obligación de actuar como amigables componedores, y conciliadores en su caso, de las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos, y fungir como árbitros a solicitud de las partes.

Corresponderá a las Secretarías de los Ayuntamientos implementar el procedimiento de conciliación, en la cual deberá solicitar la opinión técnica de la Secretaría y/o de las áreas encargadas en materia de Desarrollo Urbano, en caso de no llegar a una conciliación se expedirá la certificación correspondiente, dejando estipulados que se dejan a salvo los derechos de las partes para que acudan en la vía civil a dirimir su asunto. En caso de controversia ante los Tribunales, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes mencionado.

CAPÍTULO III DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 169.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por una mayoría especial del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si los casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos.

La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

Artículo 170.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento de los condóminos, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

CAPITULO IV. DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 171.- No podrá autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio en aquellas áreas o predios que no cuenten suficiente y adecuadamente con los servicios urbanos indispensables, como son:

1. Agua potable;
2. Alcantarillado.
3. Energía eléctrica.
4. Alumbrado público;
5. Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y
6. Las que disponga el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en apego al presente ordenamiento.

Artículo 172.- Para los efectos del artículo anterior, también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas a estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y del Ayuntamiento.

Artículo 173.- Los servicios a que se refiere el artículo anterior deberán ser prestados permanentemente con cargo a la administración del condominio o promotores, por lo que en ningún caso serán responsabilidad del Ayuntamiento.

Las autoridades competentes en la aplicación del presente ordenamiento, exigirán que la prestación de los servicios en el condominio se haga de manera adecuada y suficiente por parte de la Administración o promotores.

Artículo 174.- Los promotores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir al condominio, que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento y de la Comisión Estatal de Aguas.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el condominio y la instalación de tomas domiciliarias, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento de una red de drenaje y alcantarillado, incluso pluvial si fuere necesario, así como una red de tratamiento de aguas residuales.

En todo caso, el Ayuntamiento o la autoridad competente, autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un condominio a las redes generales, previo pago de los derechos correspondientes, y por ello no significará en ningún caso la municipalización de tales servicios.

Artículo 175.- De acuerdo a la densidad de construcción y población que se derive de cada inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio el Ayuntamiento determinará, en coordinación con la Secretaría las áreas de donación que conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, deban transferir los promotores a favor del Ayuntamiento.

Artículo 176.- La ejecución de las obras de urbanización en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, cuando así proceda, deberá ser autorizada por la Secretaría o el Ayuntamiento, según sea el caso, en las siguientes modalidades:

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

I.- Urbanización inmediata: es aquella en la que el promotor deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por la Secretaría, o las áreas encargadas de Desarrollo Urbano en los Municipios en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de veinticuatro meses a partir de la fecha de su iniciación.

II.- Urbanización por etapas: Es aquella en la que, debido a la extensión, características y costo del condominio, la Secretaría o las áreas encargadas en materia de Desarrollo Urbano en los Municipios, podrán autorizar al promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo con los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso la urbanización total del condominio podrá quedar concluida en un plazo mayor de cinco años, y

III.- Urbanización progresiva. Es aquella en la que el promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización en el plazo y con las especificaciones que haya determinado la Secretaría o el Ayuntamiento. Dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirientes de los documentos, viviendas, casas o locales de que se componga el condominio.

La Secretaría o el Ayuntamiento, únicamente autorizarán la urbanización progresiva de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio cuando sean promovidos por dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.

Artículo 177.- En los casos de obras de urbanización, el promovente enterará a la Autoridad Fiscal correspondiente, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que se le notifique la autorización de la Secretaría o del Municipio para el condominio, el importe de los derechos que por concepto de supervisión le fijen las Leyes Fiscales, lo que no podrá ser menor al uno punto cinco por ciento del costo total de la obra.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, los derechos por supervisión se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base el presupuesto actualizado de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

Si las obras respectivas no quedaren concluidas en el plazo autorizado por la Secretaría y se haya concedido prórroga, el interesado estará obligado a cubrir nuevamente los derechos de supervisión correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

Artículo 178.- Dentro de los sesenta días siguientes a la autorización del condominio por parte de la Secretaría o de las áreas encargadas en materia de Desarrollo Urbano, el promotor deberá constituir garantía ante la Autoridad Fiscal respectiva, que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a este Código y a la autorización correspondiente de la Secretaría mencionada o el Ayuntamiento, incluyéndose los vicios o defectos ocultos que reporten los inmuebles en condominio así como la calidad de sus materiales en función de los proyectos, especificaciones y memoria descriptiva. Dicha garantía podrá consistir, a juicio del Ayuntamiento, en:

I.- Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto de veinticinco por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

II.- Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten a garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo, y

III.- Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

Artículo 179.- Cuando la Secretaría o las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano, resuelvan que un condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

Artículo 180.- La garantía a que se refiere el artículo 178 del presente ordenamiento no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido tres años contados a partir de la fecha en que las autoridades competentes dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con escrito apego a las especificaciones fijadas por este Código o por la Secretaría o las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados en éstas, así como de los servicios de provisión de agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y otros.

Artículo 181.- Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la cancelación de la garantía, previa conformidad que expida el Administrador de condominio.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Habiéndose cancelado dicha garantía la administración del condominio será responsable ante los condóminos, de que las obras de urbanización correspondientes se encuentren en buen estado y los servicios urbanos respectivos se presenten suficiente y adecuadamente.

La Asamblea de Condominios acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio cumpla con lo dispuesto en este artículo.

Artículo 182.- El Ayuntamiento o la Secretaría deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código cuando el promovente:

I.- No cumpla con el calendario de obra autorizado.

II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en este Código y en la autorización de la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología o del Ayuntamiento, según corresponda.

III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y

IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este reglamento al hacerse efectivas las garantías, se efectuarán las obras que se requieran, y para lo cual, el Ayuntamiento o la Secretaría determinará quién efectúe tales obras, una vez decidido por la Asamblea de condominio, la forma y términos en que deban llevarse a cabo las obras faltantes o reparación de las defectuosas, incluyéndose, la posibilidad de que sea la propia Asamblea quién reciba el importe de las garantías para con su producto efectuar las obras o reparaciones, en cuyo caso, será bajo la responsabilidad de ésta última, quedando liberado tanto el Ayuntamiento como la Secretaría de cualquier responsabilidad por este motivo.

Artículo 183.- En caso de que el promotor no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar ante el Ayuntamiento o la Secretaría, oportunamente y por escrito, la prórroga por el tiempo que considere necesario, exponiendo los motivos que le asistan. La Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento respectivo, resolverá sobre ese particular.

Artículo 184.- Cuando el promotor haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios, en contravención a lo dispuesto en este reglamento, en los planes o programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, las autoridades competentes podrán ordenar la corrección, de dichas obras, o bien demolerlas o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos ejecutados.

ARTÍCULO 185.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, la que deberá concluirse íntegramente, de tal manera que sean completas en todos sus servicios. En la ejecución de las subsecuentes etapas se deberá cumplir con esta misma disposición.

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

Artículo 186.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el promovente solicitará por escrito a la Secretaría o al área encargada en materia de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras.

Artículo 187.- El dictamen técnico será expedido por la Secretaría, o el área encargada en materia de Desarrollo Urbano; dicho dictamen deberá hacerse del conocimiento del promotor y de la Asamblea de Condóminos si la hubiere, y deberá publicarse, para su validez legal, en el Periódico Oficial del Estado.

En caso de que en el dictamen técnico no se apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el promovente deberá corregir a su costa las anomalías que se señalen en el mismo, pudiendo posteriormente solicitar uno nuevo.

Artículo 188.- El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior en ningún caso implica al municipalización del condominio, toda vez que la prestación de los servicios básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN PRIMERA DE LA CULTURA CONDOMINAL

Artículo 189 Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio, entendiéndose como elementos necesarios el respeto y la tolerancia, la responsabilidad y el cumplimiento, la corresponsabilidad y participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 190 La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado en coordinación con las Secretarías de los Ayuntamientos y las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de cada municipio proporcionarán a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas, siempre que estos la soliciten por escrito.

Artículo 191 Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, por lo menos, una vez al año.

Artículo 192.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

- a. Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.
- b. En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.
- c. En caso de duda o controversia la Secretaría del Ayuntamiento intervendrá como amable componedor de acuerdo a lo establecido en el Título Primero del presente ordenamiento.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido en término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

- I. En todos los el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
- II. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;
- IV. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa, mientras que el comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

En caso de controversia derivada de la interpretación de los incisos anteriores, la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio podrá intervenir en amigable composición

Artículo 193.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- II. Contar con mascotas como perros o gatos al interior de las unidades privativas, a menos que el condominio sea horizontal, o que el condominio cuente con unidades privativas especiales para que las mascotas lo habiten, de conformidad en el presente ordenamiento;
- III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;
- IV. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, ampliaciones, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- V. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.
- VI. Apropiarse de las áreas comunes, áreas verdes o cualquier espacio privativo o no que no sea de su propiedad;
- VII. En general realizar cualquier tipo de obra sin que por medio de acta de asamblea notarial se le haya autorizado por parte de los condominios;
- VIII. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la asamblea de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio.
- IX. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;
- X. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la ley ambiental del distrito federal y en la escritura constitutiva del condominio;
- XI. Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o Secretaría de Desarrollo Sustentable, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;
- XII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en las áreas de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la asamblea o quien esta designe.
- XIII. Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos.
- XIV. Realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.
- XV. Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos.

Artículo 194.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos, tales como impermeabilización.

Artículo 195. Los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este Título para cada tipo de construcción y las demás disposiciones legales aplicables.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE
QUERÉTARO DE ARTEAGA

CAPÍTULO IV
DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS.

SECCIÓN PRIMERA
DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y SUS CARACTERÍSTICAS

Artículo 196. Para los efectos de este reglamento se entenderá por conjunto habitacional, al grupo de viviendas o departamentos, destinados a su venta o para darse en arrendamiento, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.

Corresponderá a la Secretaría o las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano la autorización de conjuntos de vivienda.

Artículo 197.- Los conjuntos habitacionales deberán localizarse en las áreas determinadas para tal fin por el Plan de Desarrollo Urbano que corresponda y en los fraccionamientos que contengan espacios determinados y autorizados.

Artículo 198.- Todos los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales y de servicios, se les aplicarán las reglas de los condominios horizontales y/o verticales y de condominio de terrenos, los promotores de los mismos estarán obligados a otorgar el 10% de área de donación

Artículo 199.- Los conjuntos comerciales, industriales, y de servicios se deberán desarrollar dentro de las zonas que para tal efecto señale el Plan correspondiente y en base a las disposiciones de este reglamento., para tal efecto se deberá contar con un dictamen de impacto vial emitido por parte de la Secretaría y/o Municipio y se deberán participar en la construcción y/o habilitación de vialidades, mismas que deberán estar concluidas en el tiempo de ejecución del conjunto

Artículo 200.- Los conjuntos comerciales, industriales y de servicios contarán con instalaciones, servicios, vías de circulación, zonas de carga y descarga, plantas de tratamiento de aguas residuales, y cajones de estacionamiento, cuyas características, deberán ser determinadas por la Secretaría y/o áreas encargadas en materia de Desarrollo Urbano

SECCIÓN PRIMERA
DE LAS OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Artículo 201.- Los propietarios de conjuntos habitacionales, tendrán obligación de:

I.- Transmitir al Municipio que corresponda, la propiedad y el dominio de las superficies de terreno necesarias para la apertura de vías públicas dentro de los límites en que se pretenda construir el conjunto.

II.- Establecer las áreas necesarias para las instalaciones de equipamiento urbano del conjunto habitacional de acuerdo a la densidad de población.

III.- Realizar las obras de urbanización necesarias en las vías públicas, sujetándose a las especificaciones que a este respecto, ajustándose a las especificaciones que a este respecto señalen este título, así como el Reglamento respectivo.

IV.- Dotar a los conjuntos habitacionales de las áreas verdes necesarias de acuerdo con la densidad de la población.

Artículo 202.- Los conjuntos habitacionales contarán con zonas verdes y espacios libres para recreación, conforme a las superficies y características que se detallan en el Reglamento respectivo.

Artículo 203.- La localización, dosificación y uso de las áreas para equipamiento urbano, lo determinará la Secretaría y/o las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano, previa opinión del Municipio respectivo.

Artículo 204.- Las áreas de uso común de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales y de servicios deberán estar acondicionadas en función del uso que se les pretenda dar, mismo que deberá estar definido en el proyecto arquitectónico del conjunto y en las escrituras de constitución del régimen de propiedad en condominio, así como en el Reglamento interno del conjunto.

CAPITULO V. DISPOSICIONES NORMATIVAS EN CONDOMINIOS FACILIDADES PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

Artículo 205. En todos los condominios se deberá contemplar con el mínimo de facilidades para personas con capacidades diferentes, tal y como se estipula en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y como a continuación se enlistan:

1. En condominios destinados a comercio y servicios, industriales o mixtos se deberán disponer de un cajón de estacionamiento de 3.80 x 5.00, por cada 20 cajones de dimensiones normales, señalado en las Normas Técnicas Complementarias DEL Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, mismos que tendrán que estar señalizados con letreros verticales o con pintura amarillo tráfico, libres y sin obstáculos, ver glosario gráfico.
2. Las banquetas, deberán contar con rampas con pendiente máxima del 5%, con pavimento antiderrapante y tomando como ancho de circulación 1.20 m.
3. Los andadores que se generen en condominios deberán tener un ancho mínimo de 1.5 metros, con superficies uniformes y antiderrapantes, no deben acumular agua y deben tener cambios de pavimento (textura) para alertar de cambios de sentido o pendiente a personas invidentes.
4. Las banquetas deben cumplir con las mismas condiciones que los andadores, pero deben incluir en cruceros o esquinas rampas con el 5% de pendiente máxima, en cruceros y vialidades con camellones, el trayecto entre aceras debe estar libre de obstáculos, por lo que los camellones deben estar interrumpidos con cortes a nivel de los arroyos vehiculares, la sección de este corte debe tener 1.5 metros como mínimo.
5. En rampas, cruceros, banquetas y todo lugar donde la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano le indique, los desarrolladores o promotores deberán colocar la señalización adecuada para el buen funcionamiento del presente Artículo.
6. en caso de que el condominio cuente con casa club, esta deberá contar con sanitarios para hombres y mujeres, los cuales tendrán como dimensiones mínimas 1.70 x 1.70 al paño interior de los mismos.
7. Deberán disponer de un cajón de estacionamiento de 3.80 x 5.00, por cada 20 cajones de dimensiones normales, señalado en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, mismos que tendrán que estar señalizados con letreros verticales o con pintura amarillo tráfico, libres y sin obstáculos, lo más cerca de los accesos de la casa club.
8. En edificaciones con diferencia de niveles en accesos, deberán contar con rampas con pendiente máxima del 5%, con pavimento antiderrapante y protecciones como pasamanos, tomando como ancho de circulación 1.20 m.
9. Las dimensiones en vanos de acceso a locales, deberán cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, al igual que las dimensiones y alturas para la colocación accesorios y de muebles sanitarios.

CAPITULO VI REQUERIMIENTOS DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL EN CONDOMINIOS

Artículo 206. Los condominios en su proceso constructivo deberán estar provistos de servicios de agua potable y sanitarios para los trabajadores.

Artículo 207. Los condominios que no sean de áreas y que desarrollen edificaciones de cualquier tipo deberán observar lo relativo a este Capitulo en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 208. Los condominios que produzcan contaminación, por humos, olores, gases y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a lo dispuesto por las Leyes y reglamentos aplicables en materia de contaminación ambiental.

Artículo 209. Todos los condominios deberán contemplar en el proyecto arquitectónico, un sistema de captación de agua pluvial, en vialidades internas o andadores, así como utilizar agua residual tratada en la ejecución de sus respectivas obras de construcción y contar con la red hidráulica necesaria para su uso.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 210. Las construcciones deberán estar provistas de servicios de agua potable capaces de cubrir las demandas mínimas de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias del presente ordenamiento.

Artículo 211. Si el condominio cuenta con alberca esta deberá contar, cuando menos, con:

- ☐ Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;
- ☐ Boquillas de Inyección para distribuir el agua tratada, y de succión para los aparatos limpiadores de fondo, y
- ☐ Rejillas de succión distribuidas en la parte profunda de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores.

Lo anterior deberá especificarse al momento de realizar el trámite de Licencia de Construcción correspondiente, por lo que deberá ser incluido en los planos de instalaciones del proyecto arquitectónico.

Artículo 212. Los proyectos arquitectónicos que refieren a conjuntos habitacionales con más de cincuenta viviendas, deberán garantizar que el 75% de los locales habitables reciban asoleamiento a través de vanos durante una hora diaria como mínimo en el mes de enero.

Artículo 213. Todos los locales habitables y de trabajo en las construcciones contarán con medios de ventilación natural que aseguren la provisión de aire exterior, así como la iluminación diurna y nocturna en los términos que fijen las Normas Técnicas Complementarias, con la excepción de los sanitarios, los cuales podrán garantizar la iluminación y ventilación por medios mecánicos o artificiales.

Artículo 214. Las construcciones que se destinen a industrias y establecimientos mayores a 300.00 m² deberán contemplar en el proyecto arquitectónico, un sistema de captación de agua pluvial, en losas, estacionamientos y espacios abiertos, así como utilizar agua residual tratada en la ejecución de sus respectivas obras de construcción y contar con la red hidráulica necesaria para su uso.

CAPITULO VII. REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS

SECCIÓN PRIMERA. CIRCULACIONES ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN.

Artículo 215. Todos los condominios en el proceso de obra, deberán colocar una oficina de campo ubicada en el lugar la cual deberá contar con buzón para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

Artículo 216. Para efectos de este capítulo, los condominios que no sean de áreas, deberán observar lo dispuesto en el Capítulo V del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 217. Todos los condominios deberán colocar superficies de rodamiento provisionales, cuando el desarrollo de la obra se encuentre en proceso de articulación con las vialidades existentes, con la finalidad de que los equipos de rescate puedan acceder fácil y rápidamente en caso de emergencia.

Artículo 218. Se deberán colocar dentro del predio del desarrollo, áreas provisionales de estacionamiento, estas no deberán interrumpir la circulación de las superficies de rodamiento provisionales y no podrán invadir las vialidades existentes.

Artículo 219. Los equipos de bombeo, de electrificación y las maquinaria pesada utilizadas en el proceso de urbanización o lotificación que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles (NOM081-ECOL), deberán estar aisladas al menos 100.00 metros de cualquier edificación existente.

SECCIÓN SEGUNDA. PREVISIONES CONTRA INCENDIO EN CONDOMINIOS

Artículo 220. Los condominios y conjuntos comerciales, de servicio e industriales sin importar su clasificación, deberán contemplar en su diseño y al momento de ejecutar la obra, una red de hidrantes, mismos que deberán

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

ubicarse de acuerdo a dictamen técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado., o del Municipio que corresponda

Artículo 221. Durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización en condominios, en las instalaciones provisionales y equipos de trabajo como maquinaria pesada, deberán contar con extintores, y areneros.

El Estado o Municipios a través de la Dirección de Protección Civil Estatal o Municipal y/o el H. Cuerpo de Bomberos tendrá la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que establezcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, leyes y reglamentos que en la materia emanen, además de los señalados en esta sección.

Artículo 222. Los condominios que no son de áreas, deberán observar lo correspondiente a esta Sección en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, Título Tercero, Capítulo V Sección Segunda.

Artículo 223. Los casos no previstos en esta sección, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la Dirección de Protección Civil Estatal o Municipal y/o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, así como en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

SECCIÓN TERCERA.

SEGURIDAD EN LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVISIONALES EN CONDOMINIOS

Artículo 224. Los condominios que por la topografía del terreno o por diseño, tengan previsto el uso de explosivos y combustibles deberán cumplir con lo que establezcan las autoridades que correspondan al tipo de explosivo o combustible, y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

Artículo 225. No se podrá autorizar el desarrollo de condominios en zonas consideradas de riesgo, en aquellos lugares donde existan fallas geológicas, o que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, considere que el predio solicitado a desarrollar, no reúne las condiciones de seguridad óptimas para su desarrollo.

Artículo 226. Los condominios comerciales, de servicio o industriales, sin importar su clasificación, deberán contar con el Visto Bueno y las especificaciones técnicas que la Dirección Estatal de Protección Civil o en su caso el área de Protección Civil Municipal le señale, en materia de prevención de riesgos y combate de incendios.

Artículo 227.- Los condominios que no son de áreas deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, Título Tercero, Capítulo V Sección Tercera.

Artículo 228 Las albercas deberán contar, en todos los casos, con los siguientes elementos y medidas de protección:

- I. Andadores a las orillas de la alberca con una anchura mínima de 1.50 m con superficie áspera o de material antiderrapante, contruidos de tal manera que se eviten los encharcamientos;
- II. Un escalón en el muro perimetral de la alberca en las zonas con profundidad mayor de 1.50 m de 10 cm de ancho a una profundidad de 1.20 m con respecto a la superficie del agua de la alberca;
- III. En todas las albercas donde la profundidad sea mayor de 90 cm se pondrá una escalera por cada 23 m lineales de perímetro. Cada alberca contará con un mínimo de dos escaleras;
- IV. Las instalaciones de trampolines y plataformas reunirán las siguientes condiciones:
Las alturas máximas permitidas serán de 3.00 m para los trampolines y de 10.00 m para las plataformas;
 - a) La anchura de los trampolines será de 0.50 m y la mínima de la plataforma de 2.00 m. Las superficie en ambos será antiderrapante;
 - b) Las escaleras para trampolines y plataformas deberán ser de tramos rectos, con escalones de material antiderrapante, con huellas de 25 cm cuando menos y peraltes de 10 cm cuando más. La suma de una huella y de dos peraltes cuando menos de 61 cm, y de 65 cm cuando más;
 - c) Se deberán colocar barandales en las escaleras y en las plataformas a una altura de 90 cm en ambos lados y, en estas últimas, también en la parte de atrás;

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- d) La superficie del agua deberá mantenerse agitada en las albercas con plataforma, a fin de que los clavadistas la distingan claramente y
- e) Deberán cumplir con lo establecido en la Sección 19 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Deberá diferenciarse con señalamiento adecuado las zonas de natación y de clavados e indicarse en lugar visible las profundidades mínimas y máximas, así como colocar bolas flotantes en el punto en que la profundidad sea de un metro cincuenta centímetros y en donde cambie la profundidad por pendiente en el caso de que en la misma alberca se encuentre un trampolín o plataforma, ver Glosario Gráfico.

APARTADO SEGUNDO. SEGURIDAD ESTRUCTURAL EN LA EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIONES EN CONDOMINIOS CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 229. Los condominios que no son de áreas, deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, Título Tercero, Apartado Segundo Capítulo I.

Artículo 230. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, expedirá Normas Técnicas Complementarias para definir los requisitos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como procedimientos de diseño para acciones particulares, como efecto de sismo y de viento, dichas Normas, recomendaciones y obligaciones estarán señaladas en el propio documento de Licencia. Y su cumplimiento será de carácter obligatorio

Artículo 231. Para fines de estas disposiciones, el Estado de Querétaro Arteaga se divide en cuatro regiones las cuatro regiones pertenecen a la misma zona sísmica aún cuando no se cuente con el mismo tipo de suelo en diferentes partes del Estado, por lo que los periodos naturales de vibrar, pueden variar en pequeñas cantidades de un Municipio a otro, de acuerdo a la zonificación sísmica de la República Mexicana el Estado se encuentra en la zona sísmica B.

Zona B: Suelos formados por depósitos aluviales, con periodos naturales de vibrar entre 0.40 y 1.00

Esta zonificación deberá tomarse en cuenta para el Diseño Sísmico de las construcciones

Artículo 232. El proyecto de condominio deberá cumplir con los requisitos señalados por el presente título para la ejecución y mantenimiento de una construcción para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de servicio.

Las disposiciones de este Título se aplican tanto a las construcciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este Reglamento.

CAPITULO II CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES EN CONDOMINIOS

Artículo 233. Todo condominio que no sea de áreas, deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, Título Tercero, Apartado Segundo, Capítulo II.

Artículo 234. Los acabados y recubrimientos en las edificaciones de los condominios cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los que transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso.

Artículo 235. Cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones deberá ser aprobado por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural en su caso, quien elaborará planos de detalle que indique las modificaciones y refuerzos locales necesarios.

Artículo 236.- De acuerdo en lo previsto en el código urbano, los condominios destinados para uso habitacional, en los que se construyan viviendas simultáneamente a la urbanización, se definirán como conjuntos habitacionales y deberán cumplir con las características de superficie mínima y obras primarias de urbanización que correspondan conforme a su clasificación

Artículo 237. El proyecto arquitectónico de una construcción en condominio deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura, con especial atención a las provocadas por movimientos diferenciales del suelo.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 238. Toda construcción en condominio deberá separarse de sus linderos con predios vecinos a una distancia cuando menos igual a la que se señala en el artículo 161 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, el que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas constructivas entre cuerpos distintos de una misma construcción, los espacios entre construcciones vecinas y las juntas constructivas deberán quedar libres de toda obstrucción.

Artículo 239. Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de las estructuras, o que tengan un peso considerable, tales como muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas y otros elementos rígidos en fachada, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural en obras en que este sea requerido.

CAPITULO III CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL PARA CONDOMINIOS

Artículo 240. Toda estructura que se realice en los condominios y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

El cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este Capítulo.

Artículo 241. Se considera como estado límite de falla cualquier situación que corresponda a la capacidad máxima de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación, o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia ante nuevas aplicaciones de carga, dado lo anterior, queda prohibido las ampliaciones en cualquier edificación en condominio de forma vertical.

Artículo 242. El estado límite de servicio se considera como la ocurrencia de deformaciones, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la construcción, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar las acciones.

Adicionalmente se respetarán los estados límite de servicio de la cimentación y los relativos a diseño sísmico, especificados en los capítulos respectivos de este Título.

Artículo 243. En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas y de las cargas vivas; así como de las fuerzas accidentales cuando estas sean significativas. Cuando sean significativos, deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierra y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las acciones originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo que no estén tomadas en cuenta.

Las intensidades de estas acciones que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y la manera de analizar sus efectos en las estructuras se apegarán a los criterios generales establecidos en este Capítulo.

Artículo 244. Se consideran tres categorías de acciones, de acuerdo con la duración en que obran estas sobre las estructuras con su intensidad máxima:

- I. Las acciones permanentes son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta; el empuje estático de tierras y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco con el tiempo como los debidos a preesfuerzos o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos.
- II. Las acciones variables son las que obran sobre la estructura con una intensidad que varía significativamente con el tiempo, las principales acciones que entran en esta categoría son: las cargas vivas; los efectos de temperatura, las deformaciones impuestas y los hundimientos diferenciales que tengan una intensidad variable con el tiempo, y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

presentarse debido a vibraciones, impactos o frenaje, y

III. Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la construcción y que pueden alcanzar intensidades significativas sólo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría: las acciones sísmicas, los efectos del viento, los efectos de explosiones, incendios y otros fenómenos que pueden presentarse en casos extraordinarios, será necesario tomar precauciones en la estructuración, en su cimentación y en los detalles constructivos, para evitar un comportamiento catastrófico en la estructura de la construcción para el caso que ocurran estas acciones.

Artículo 245. Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento ni en sus Normas Técnicas Complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio y con base en los criterios generales siguientes:

- I. Para acciones permanentes se tomará en cuenta la variabilidad de las dimensiones de los elementos, de los pesos volumétricos y de las otras propiedades relevantes de los materiales, para determinar un valor máximo probable de la intensidad. Cuando el efecto de la acción permanente sea favorable a la estabilidad de la estructura, se determinará un valor mínimo probable de la intensidad;
- II. Para acciones variables se determinarán las intensidades siguientes que correspondan a las combinaciones de acciones para las que deba revisarse la estructura:
 - a) La intensidad máxima se determinará como el valor máximo probable durante la vida esperada de la construcción. Se empleará para combinación con los efectos de acciones permanentes.
 - b) La intensidad instantánea se determinará como el valor máximo probable en el lapso en que pueda presentarse una acción accidental y se empleará para combinaciones que incluyan acciones accidentales o más de una acción variable;
 - c) La intensidad media se estimará como el valor medio que puede tomar la acción en un lapso de varios años y se empleará para estimar efectos a largos plazo, y
 - d) La intensidad mínima se empleará cuando el efecto de la acción sea favorable a la estabilidad de la estructura y se tomará, en general, igual a cero.
- III. Para las acciones accidentales se considerará como intensidad de diseño el valor que corresponde a un periodo de recurrencia de cincuenta años.

Las intensidades supuestas para las acciones no especificadas deberán justificarse en la memoria de cálculo y consignarse en los planos estructurales.

Artículo 246. La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente, considerándose dos categorías de combinaciones:

- I. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes y acciones variables, se considerarán todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables, de las cuales la más desfavorable se tomará con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea, o bien todas ellas con su intensidad media cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo.

Para la combinación de carga muerta más carga viva, se empleará la intensidad máxima de la carga viva señalada en el Capítulo V del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, considerándola uniformemente repartida sobre toda el área. Cuando se tomen en cuenta distribuciones de la carga viva más desfavorables que la uniformemente repartida deberán tomarse los valores de la intensidad instantánea especificada en el mencionado artículo, y

- II. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes, variables y accidentales, se considerarán todas las acciones permanentes, las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una acción accidental en cada combinación.

En ambos tipos de combinación los efectos de todas las acciones deberán multiplicarse por los factores de carga apropiados de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones se determinarán mediante un análisis estructural realizado con un método reconocido por las normas oficiales mexicanas que tome en cuenta las propiedades de los materiales ante los tipos de carga que se estén considerando.

Artículo 247. Se entenderá por resistencia a la magnitud de una acción, o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o cualesquiera de sus componentes.

En general, la resistencia se expresará en términos de la fuerza interna, o combinación de fuerzas internas, que corresponden a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura. Se entenderá por fuerzas internas las fuerzas axiales y cortantes, así como los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

Artículo 248. Los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores de resistencia correspondientes a los materiales y sistemas constructivos más comunes se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias del I Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro. Para determinar la resistencia de diseño ante los estados límite de falla de cimentaciones se emplearán procedimientos y factores de resistencia especificados en el Título Tercero Capítulo VIII del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y en sus Normas Técnicas Complementarias.

En casos no comprendidos en los documentos mencionados la resistencia de diseño se determinará con procedimientos analíticos basados en evidencia teórica y experimental o con procedimientos experimentales.

En ambos casos, el procedimiento para la determinación de la resistencia de diseño deberá ser aprobado por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 249. Cuando se siga un procedimiento no establecido en las Normas Técnicas Complementarias, la Secretaría o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá exigir una verificación directa de la resistencia por medio de una prueba de carga.

Artículo 250. La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella.

La selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se aplique deberá hacerse de manera que se obtengan las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica, pero tomando en cuenta la interacción con otros elementos estructurales.

Con base en los resultados de los ensayos, se deducirá una resistencia de diseño, tomando en cuenta las posibles diferencias entre las propiedades mecánicas y geométricas medidas en los especímenes ensayados y las que puedan esperarse en las estructuras reales.

El tipo de ensaye, el número de especímenes y el criterio para la determinación de la resistencia de diseño se fijarán con base en criterios probabilísticos y deberán ser aprobados por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, la cual podrá exigir una comprobación de la resistencia de la estructura mediante una prueba de carga.

Artículo 251. El factor de carga se determinará de acuerdo con las reglas siguientes:

- I. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción I del artículo 190, se aplicará un factor de carga de 1.4

Quando se trate de Estructuras del Grupo A mencionadas en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, el factor de carga para este tipo de combinación se tomará igual a 1.5 contempladas en el Artículo 199;

- II. Para combinaciones de acciones clasificadas en este reglamento se considerará un factor de carga de 1.1 aplicado a los efectos de todas las acciones que intervengan en la combinación;
- III. Para acciones o fuerzas internas cuyos efectos sean favorables a las resistencias o estabilidad de la estructura, el factor de carga se tomará igual a 0.9; además, se tomará como intensidad de la acción el valor mínimo probable de acuerdo con lo señalado en este Reglamento, y
- IV. Para revisión de los estados límite de servicio se tomará en todos los casos un factor de carga unitario.

Artículo 252. Se podrán emplear criterios de diseño diferentes de los especificados en este capítulo y en las Normas Técnicas Complementarias si se justifica, a satisfacción de la Secretaría o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, que los procedimientos de

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

diseño empleados dan lugar a niveles de seguridad no menores que los que se obtengan empleando los previstos en este ordenamiento.

Artículo 253. Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación.

CAPITULO IV CARGAS MUERTAS EN CONSTRUCCIONES PARA CONDOMINIOS

Artículo 254. Se considerarán como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales. Para estos últimos, se utilizarán valores mínimos cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor, como en el caso de volteo, flotación, lastre y succión producida por viento y en otros casos se emplearán valores máximos.

Artículo 255. El peso muerto calculado de losas de concreto de peso normal coladas en el lugar se incrementará en 20 kg/m². Cuando sobre una losa colada en el lugar o precolada, se coloque una capa de mortero de peso normal, el peso calculado de esta capa se incrementará también en 20 kg/m². De manera que el incremento total será de 40 kg/m². Tratándose de losas y morteros que posean pesos volumétricos diferentes del normal, estos valores se modificarán en proporción a los pesos volumétricos.

Estos aumentos no se aplicarán cuando el efecto de la carga muerta sea favorable a la estabilidad de la estructura, lo anterior deberá tomarse en cuenta para condominios de cualquier tipo que no son de áreas.

CAPITULO V CARGAS VIVAS EN CONSTRUCCIONES PARA CONDOMINIOS

Artículo 256. Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las Construcciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas este reglamento.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios de mampostería o de otros materiales, ni de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevean tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

Artículo 257. Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberá tomar en consideración las siguientes disposiciones;

- I. La carga viva máxima \square_m se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales y para calcular asentamientos inmediatos en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales;
- II. La carga instantánea \square_a se deberá usar para diseño sísmico y por viento y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área;
- III. La carga media \square se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas;
- IV. Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como en el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- intensidad se considerará nula sobre toda el área, a menos que pueda justificarse otro valor acorde con la definición señalada en el artículo 133 de este Reglamento, y
- V. Las cargas uniformes de la tabla de cargas vivas contenida en las Normas Técnicas Complementarias en la sección 15 las cuales se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento.

Artículo 258.- Durante el proceso de construcción deben considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse, éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso, menor que 150 Kg/m^2 . Se considerará, además una concentración de 150 Kg. en el lugar más desfavorable.

Artículo 259. El propietario o poseedor de los condominios será responsable de los perjuicios que ocasione a su inmueble o inmuebles colindantes, infraestructura urbana, personas, automóviles y mobiliario urbano, el cambio de uso de una construcción, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

CAPITULO VI DISEÑO POR SISMO PARA CONDOMINIOS

Artículo 260. Para los efectos de este Capítulo se deben de considerar las Regiones del Estado de Querétaro Arteaga que fija el artículo 125 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro Arteaga.

Artículo 261. El análisis y diseño estructural de puentes, tanques, muros de retención y otras construcciones que no sean edificios, se deben hacer de acuerdo con lo que marquen las Normas Técnicas Complementarias, y en los aspectos no cubiertos, se deben hacer de manera congruente con ellas y con este Capítulo, previa aprobación de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 262. El proyecto de las estructuras deberá cumplir con las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos. Los métodos de análisis y los requisitos para estructuras específicas se detallarán en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 263. Tratándose de muros divisorios, de fachada o de colindancia, se deberán observar las siguientes reglas:

- I. Los muros que contribuyan a resistir fuerzas laterales se ligarán adecuadamente a los marcos estructurales o a castillos y dalas en todo el perímetro del muro, su rigidez se tomará en cuenta en el análisis sísmico y se debe verificar su resistencia de acuerdo con las Normas correspondientes.
- II. Los castillos y dalas a su vez estarán ligados a los marcos. Se debe verificar que las vigas o losas y columnas resistan la fuerza cortante, el momento flexionante, las fuerzas axiales y, en su caso, las torsiones que en ellas induzcan los muros. Se debe verificar, así mismo, que las uniones entre elementos estructurales resistan dichas acciones.

Cuando los muros no contribuyan a resistir fuerzas laterales, se sujetarán a la estructura de manera que no restrinjan su deformación en el plano de muro. Preferentemente estos muros serán de materiales muy flexibles o débiles.

Artículo 264. Para los efectos de este Capítulo se deben de considerar las Regiones del Estado de Querétaro de Arteaga que fija el artículo 125 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 265. Todos los condominios sin importar su tipo o clasificación, deberán respetar lo establecido en el Título Tercero del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 266. Cuando se aplique el método estático o un método dinámico para análisis sísmico, podrán reducirse con fines de diseño las fuerzas sísmicas calculadas, empleando para ello los criterios que fijen las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, en función de las características estructurales y del terreno. Los desplazamientos calculados de acuerdo con estos métodos, empleando las fuerzas sísmicas reducidas, deben multiplicarse por el factor de comportamiento sísmico que marquen dichas Normas.

Los coeficientes que especifiquen las Normas Técnicas del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro complementarias para la aplicación del método simplificado de análisis deben tomar en cuenta

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

todas las reducciones que procedan por los conceptos mencionados. Por ello las fuerzas sísmicas calculadas por este método no deben sufrir reducciones adicionales.

Artículo 267 Toda construcción debe separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 cm ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001 o 0.003 de la altura de dicho nivel sobre el terreno en las Regiones que se indiquen las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro respectivamente. El desplazamiento calculado será el que resulte del análisis con las fuerzas sísmicas reducidas según los criterios que fijan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro para diseño por sismo, multiplicado por el factor de comportamiento sísmico marcado por dichas Normas.

En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberán tomarse precauciones para evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un desplazamiento de las construcciones y respetar lo dispuesto en el presente artículo.

Si se emplea el método simplificado de análisis, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 5 cm ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007 o 0.009 según que la construcción se halle en las Regiones respectivamente.

La separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes debe ser cuando menos igual a la suma de las que de acuerdo con los párrafos precedentes corresponden a cada uno.

Podrá dejarse una separación igual a la mitad de dicha suma si los dos cuerpos tienen la misma altura y estructuración y, además las losas coinciden a la misma altura en todos los niveles.

Se deben anotar en los planos arquitectónicos y en los estructurales las separaciones que se dejarán en los linderos y entre cuerpos de una misma construcción, así como en la bitácora de obra al finalizar la totalidad de la obra negra.

La separación entre construcciones colindantes y entre cuerpos de una misma construcción debe quedar libre de todo material; si se usan tapajuntas, estas deben permitir los desplazamientos relativos tanto en su plano como perpendicularmente a él. Las tapajuntas o chaflán deberán ser instalados por el propietario de la construcción que haya modificado los niveles existentes entre colindancias, así como colocar a todo lo largo de las colindancias y sobre el chaflán, impermeabilizante, para la colocación del mismo se deberá tomar en cuenta 50 cms tomados a partir de la cresta del chaflán hacia el muro, y 50 cms tomados del arranque del chaflán a la losa, ver Glosario Gráfico.

CAPITULO VII DISEÑO POR VIENTO PARA CONDOMINIOS

Artículo 268. En las Regiones Centro y Sur del Estado se tomará como base una velocidad de viento de 120 km/hr, con un periodo de recurrencia de 50 años. y una velocidad de viento base para todo el Estado de 150 km/hr con periodo de recurrencia de 200 años.

Las presiones de diseño que se producen para estas velocidades de viento se obtendrán tomando en cuenta la importancia de la construcción, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura y la altura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento.

La forma y los procedimientos para obtener las presiones de diseño que se producen en la construcción se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 269. Las estructuras de cualquier tipo en los condominios, se diseñarán para resistir los efectos de viento proveniente de cualquier dirección horizontal, deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción.

Deberá verificarse la estabilidad general de las construcciones ante volteo. Se considerará, asimismo, el efecto de las presiones interiores en construcciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes, y las memorias de cálculo bajo este rubro tendrán que presentarse ante la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, si así lo indicaran.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 270. En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que cinco y los que tengan un periodo natural de vibración menor de dos segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes deducidas de la velocidad de diseño especificada en el artículo 272 se requerirán análisis especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en Construcciones que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular en cubiertas colgantes, en chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

Artículo 271. En las Regiones Centro y Sur del Estado se tomará como base una velocidad de viento de 120 km/hr, con un periodo de recurrencia de 50 años para el diseño de las construcciones del grupo B señaladas en el artículo 124 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y una velocidad de viento base para todo el Estado de 150 km/hr con periodo de recurrencia de 200 años para el diseño de construcciones del grupo A señaladas en el artículo 124 del mismo reglamento.

Las presiones de diseño que se producen para estas velocidades de viento se obtendrán tomando en cuenta la importancia de la construcción, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura y la altura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento.

La forma y los procedimientos para obtener las presiones de diseño que se producen en la construcción se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias para diseño por viento de dicho reglamento.

CAPITULO VIII DISEÑO DE CIMENTACIONES PARA CONDOMINIOS

Artículo 272. Toda construcción se soportará por medio de una cimentación apropiada.

Los elementos de la subestructura no podrán, en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, rellenos sueltos y/o heterogéneos.

Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que cumplen con los siguientes requisitos:

- Deberán emplearse, preferentemente, como material de relleno los suelos clasificados por el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS), como gravas y/o arenas, permitiéndose porcentajes significativos de material fino no plástico, siempre y cuando cumplan con las normas de calidad establecidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.)
- Los rellenos deberán ser compactados, de manera de garantizar el buen funcionamiento de la estructura que recibirán.
- Para el control de compactación de los rellenos, se recurrirá a las especificaciones de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.)
- Los materiales de tipo arcilloso solamente podrán utilizarse como relleno cuando se realice un diseño de estabilización sancionado con los ensayos de laboratorio correspondientes, de tal manera que se demuestre que el material mejorado garantiza el buen funcionamiento de la estructura considerada.

El método de estabilización estudiado en el laboratorio deberá representar al que se aplicará en campo.

El suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre o flujo de aguas superficiales, subterráneas y residuales que pudieran causar un ataque físico-químico al acero y al concreto de la cimentación, así como al secado local por la operación de calderas o equipos similares.

Artículo 273. Para fines de este Título, el Estado se divide en cuatro Regiones, las cuales presentan diferentes tipos de suelo entre si y dentro de cada región, en la región centro se tienen suelos arcillosos expansivos, depósitos lacustres, clastos continentales y tobas híbridas. Es la zona de peligro potencial debido a que en los depósitos lacustres se generan las grietas o fallas de tensión que ocasionan daños severos a las estructuras. No se permitirá la construcción en las trazas de las grietas o las franjas de influencia marcadas en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, se

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

deberá poner especial atención en la capa activa para alojar la cimentación en un estrato que no sufra deformaciones por cambios volumétricos de humedad., se encuentran en esa región taludes o fallas, formados por depósitos de pie de monte, fragmentos de roca de diferente tamaño empacados en materiales heterogéneos, todos ellos se encuentran sueltos. La pendiente en los taludes llega a ser de un 20% o mayor lo que genera junto con las fuerzas de gravedad las fallas de talud. En esta zona deberá hacerse un análisis de estabilidad de talud para definir donde aparecerá la Falla Local, Falla General y Pie de Falla, con el objeto de restringir la construcción en estos sectores. En las cuatro regiones se puede encontrar acarreo constituida por depósitos fluviales, depósitos fluvio-glaciares, boleas y fragmentos redondeados de roca. Se encuentra en los cauces de los arroyos. Esta zona constituye los drenes naturales de la precipitación pluvial. Se recomienda no construir por el peligro potencial de que las estructuras sean arrastradas por una precipitación pluvial. Se recomienda realizar estudios de Compacidad de Mantos para poder modificar su estado en un caso adverso. Alta o Rocosa. Las lavas de basalto, andesita, mármol y riolita son constitutivas de la región semidesierto, sierra gorda, parte oriente de la región centro y parte norte de la región sur, Los peligros potenciales lo constituyen las cavernas dejadas por los gases, es la Región potencialmente con mayor presencia de cavernas. Se recomienda detectar las cavernas mediante un estudio geofísico.

Antes de comenzar el proyecto arquitectónico de cualquier edificación, se recomienda pedir información acerca del tipo de suelo a la Secretaría o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio o bien consultar el Programa Estatal de Detección de Riesgos y Vulnerabilidad Urbana.

Artículo 274. Es obligación del Director Responsable de Obra investigar las condiciones de cimentación, estabilidad, movimientos, agrietamientos y desplomes de las construcciones colindantes y tomarlas en cuenta en el diseño y la construcción en proyecto. Se recomienda realizar un testimonio fotográfico con la presencia de un Notario, antes de iniciar cualquier trabajo de construcción en el predio, con la finalidad de dejar constancia del estado de las construcciones colindantes, lo que será obligatorio para construcciones nuevas de más de 500 m² de construcción

Artículo 275. Todo condominio que no sea de áreas o que en su desarrollo se tengan contemplados cualquier elemento estructural que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, necesiten especial atención en el cálculo del mismo, deberán referirse al Título Tercero Apartado Segundo, Capítulo VIII del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro Arteaga

Artículo 276. -Cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de construcción especificado en el estudio geotécnico se analizará con base en la información contenida en dicho estudio y será obligación del Director Responsable de Obra o del Corresponsable Estructural, informar a la Secretaría o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, así como hacerlo constar en la Bitácora de obra,

CAPITULO IX CONSTRUCCIONES DAÑADAS EN CONDOMINIOS

Artículo 277. Todo propietario o poseedor de un inmueble dentro de un condominio tiene obligación de denunciar ante la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio los daños de que tenga conocimiento que se presenten en la estructura, materiales e instalaciones de dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos de fallas del suelo, expansiones del suelo, hundimientos, sismo, viento, explosión, incendio, vibraciones, peso propio de la construcción y de las cargas adicionales que obran sobre ellas producto de la misma edificación o de las edificaciones colindantes.

Artículo 278 Todo condominio que no sea de áreas o que en su desarrollo se tengan contemplados cualquier elemento estructural que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, necesiten especial atención en el presente Capítulo, deberán referirse al Título Tercero Apartado Segundo, Capítulo IX del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

CAPITULO X OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES EN CONDOMINIOS

Artículo 279. Las obras provisionales, como, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tápiales, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Artículo 280 Las modificaciones por cambio de uso de las construcciones existentes que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplen con los requisitos de seguridad de este Reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

CAPITULO XI PRUEBAS DE CARGA EN CONDOMINIOS

Artículo 281. Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

- a) En las construcciones en las que pueda haber, frecuentemente, aglomeración de personas, como edificios verticales
- b) Cuando la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio lo estime conveniente en razón de duda en la calidad y resistencia de los materiales o en cuanto a los procedimientos constructivos.

Artículo 282. Para realizar una prueba de carga mediante la cual se requiriera verificar la seguridad de la estructura, se seleccionará la forma de aplicación de la carga de prueba y la zona de la estructura sobre la cual se aplicará, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a) Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidos en distintas zonas de la estructura.
- b) La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual al 85% de la de diseño incluyendo los factores de carga que correspondan.
- c) La zona en que se aplique será la necesaria para producir en los elementos o conjuntos seleccionados los efectos más desfavorables.

Previamente a la prueba se someterán a la aprobación de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos.

Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de veinticuatro horas.

Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si veinticuatro horas después de quitar la sobrecarga la estructura no muestra una recuperación mínima de setenta y cinco por ciento de sus deflexiones, se repetirá la prueba.

La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de setenta y dos horas después de haberse terminado la primera.

Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en veinticuatro horas, el setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba

Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamientos excesivos, deberá repararse localmente y reforzarse. Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase el setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $2 \text{ mm mas } L^2 (2)/(20,000h)$, donde L es el claro libre del miembro que se ensaye y "h" su peralte total en las mismas unidades que "L"; en voladizos se tomara "L" como el doble del claro libre.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes, y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.

Durante la ejecución de las pruebas de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada. El procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes, será el incluido en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro relativas a cimentaciones.

APARTADO TERCERO

INSTALACIONES

CAPITULO I

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS EN CONDOMINIOS

Artículo 283. Todo condominio que no sea de áreas o que en su desarrollo se tengan contemplados cualquier elemento que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, necesite especial atención en el presente Capitulo, deberán referirse al Título Tercero Apartado Tercero, Capitulo I del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Todas las instalaciones hidráulicas se sujetarán a la reglamentación que marque para el efecto la Comisión Estatal de Aguas o en su caso por las Juntas de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del Municipio y serán revisados por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Las facultades de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio en este particular se ajustarán a lo establecido en la Ley estatal del equilibrio ecológico y de protección al ambiente código urbano, la normatividad en la materia y las normas que para el caso dicte la Comisión Estatal de Aguas.

Artículo 284. Todos los condominios deberán contar con drenaje pluvial, el cual descargará directamente a los colectores, canales pluviales o donde la Comisión Estatal de Aguas o en su caso por las Juntas de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del Municipio le indique mediante dictamen técnico y de ninguna manera podrán descargar sobre las vialidades o drenaje sanitario.

Toda infraestructura de drenaje, alcantarillado y plantas de tratamiento de agua, deberán ser aprobadas por la Comisión Estatal de Aguas o en su caso por las Juntas de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del Municipio de conformidad con las normas técnicas aplicables.

Artículo 285. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias y aquellas que se instalen en vía pública, deberán obtener la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas además de cumplir con lo dispuesto en normas oficiales mexicanas aplicables.

Artículo 286. En todos los condominios, los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, estarán calculados de acuerdo a la densidad de población que corresponda y al tipo de condominio.

Artículo 287. Los desarrolladores o promotores, al momento de solicitar la Declaratoria a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano, deberá contar con el acta de aprobación de las obras de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, así como las de electrificación y alumbrado público, en las que conste la conformidad de las dependencias y organismos operadores respectivos.

Artículo 288. Todos los condominios deberán contar con fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias, sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, sistemas de hidrantes contra incendio, dos tipos de drenaje uno sanitario y otro pluvial, en el caso de que el condominio sea industrial, sin importar su clasificación, deberá considerar una tercera red de drenaje la cual recibirá los desechos industriales lo anterior debe ser calculado de acuerdo a la densidad de población que dicten los planes y programas de desarrollo urbano de la zona o región donde se ubiquen.

Si el condominio por su ubicación, no se encuentra en posibilidades de conectarse a la red de drenaje existente, será obligación del desarrollador o promotor, el construir un emisor que conduzca las descargas de la red interna del desarrollo a la línea que la Comisión Estatal de Agua y/o las Juntas de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del Municipio le indique mediante dictamen técnico.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 289. Los desarrolladores o promotores serán responsables de toda la infraestructura hidráulica y sanitaria, de tal forma que los hidrantes, rejillas, alcantarillas, brocales y tapas de posos de visita, deberán ser reparados, si es el caso, por el desarrollador o promotor hasta el momento en que por acta de asamblea se determine que los condóminos por conducto del administrador, se hará carga de la infraestructura, lo cual debe ser al final de las obras de urbanización y que se tenga al menos el 75% de los espacios privativos vendidos.

Artículo 290. Los condominios industriales sin importar su clasificación deberán considerar en su diseño, una planta de tratamiento de aguas residuales, el mantenimiento y la operación será por cuenta de los desarrolladores o promotores hasta el momento de contar con el 75% de los espacios privativos vendidos y que por acta de asamblea se determine, las descargas de dicha planta la tendrá que regular la Comisión Estatal de aguas o al Municipio correspondiente.

Artículo 291. Los conjuntos habitacionales en condominio o comerciales y de servicio, de cinco niveles o más y las construcciones ubicadas en zonas cuya red pública de agua potable tenga una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisterna calculada para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de la construcción y equipadas con sistema de bombeo.

Todo edificio deberá tener servicio de agua exclusivo, quedando terminantemente prohibido la servidumbre o servicios de un edificio a otro.

Todas las instalaciones hidráulicas se sujetarán a la reglamentación que marque para el efecto la Comisión Estatal de Aguas y serán revisados por la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Las facultades de la dirección o área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio en este particular se ajustarán a lo establecido en la Ley estatal del equilibrio ecológico y de protección al ambiente y las normas que para el caso dicte la Comisión Estatal de Aguas.

Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a tres metros cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras en el caso de que esta sea especificada en planos autorizados por la Dirección o área encargada en materia de desarrollo urbano, como tubería de PVC, la distancia se puede reducir a 1.50 metros, de igual manera, en dichos planos se deberá indicar si la cisterna es prefabricada o se realizará en obra, si esto último es el caso, se deberá especificar el calculo de la misma el los planos de instalaciones.

La cisterna además deberá ubicarse a una distancia mínima de 90 centímetros con respecto a sus colindancias.

Artículo 292. Los tinacos deberán colocarse o separarse por lo menos, dos metros tomados del lecho bajo del mismo, al mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e inocuos quedando prohibidos los de asbesto o cualquiera de sus combinaciones y tener registros con cierre hermético y sanitario.

Artículo 293. Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, pvc, fierro galvanizado o de otros materiales que apruebe la Dirección o área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 294. Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de condominios de conjuntos habitacionales, industriales, comerciales, de servicios, mixtos y otras construcciones de gran magnitud que requieran de Dictamen de Uso de Suelo, deberán sujetarse a las disposiciones que emita la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio y estar avaladas por la Comisión Estatal de Aguas.

Artículo 295. Las construcciones que requieran Dictamen de Uso de Suelo cual es el caso de los condominios y/o mayores de 500 m² construidos se deberán sujetar a lo dispuesto por la legislación ambiental y demás ordenamientos aplicables. Estas construcciones deberán contar con instalaciones para separar las aguas grises (pluviales y jabonosas) y negras, las cuales se canalizarán por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo.

Artículo 296. Toda construcción destinada a condominio, deberá respetar lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro en lo referente al Título Tercero, Apartado Tercero, Capítulo I.

CAPITULO II INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN CONDOMINIOS

Artículo 297. Los proyectos en condominio que no sean de áreas deberán contar como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- Diagrama unifilar;
- Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- Planos de planta y elevación, en su caso;
- Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas; y sus dimensiones.
- Lista de materiales y equipos por utilizar, y

Memoria técnica descriptiva.

Artículo 298. Las instalaciones eléctricas de las construcciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias de Instalaciones Eléctricas del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro así como a lo indicado en el Título Tercero Apartado Tercero Capítulo II.

Artículo 299. Todos los condominios, deberán contemplar en su diseño y ejecución, que todas las instalaciones correspondientes a la urbanización deberán ser ocultas y distribuidas por las banquetas, estas instalaciones deben estar correctamente señalizadas y deberán contar con registros a cada 25 metros o de acuerdo a lo que la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio le indiquen y/o aprueben.

Dado lo anterior, no se permitirá la colocación de postes con conducción de energía eléctrica, estos únicamente se autorizarán para la colocación de luminarias.

Artículo 300. El alumbrado ubicado en las vialidades internas, áreas verdes y áreas comunes que lo requieran a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, deberán considerar postes metálicos los cuales serán del color que el Ayuntamiento le señale y estos deberán contar con lámparas de vapor de sodio a alta presión.

Artículo 301. Las luminarias se clasifican según tres parámetros (alcance, dispersión y control) que dependen de sus características fotométricas. Los dos primeros nos informan sobre la distancia en que es capaz de iluminar la luminaria en las direcciones longitudinal y transversal respectivamente. Mientras, el control nos da una idea sobre el deslumbramiento que produce la luminaria a los usuarios.

La colocación de las luminarias podrá ser en los tramos rectos de vías con un solo arroyo podrán ser tres disposiciones básicas: unilateral, bilateral tresbolillo y bilateral pareada ver Glosario Gráfico.

La distribución unilateral se recomienda si la anchura de la vía es menor que la altura de montaje de las luminarias. La bilateral tresbolillo si está comprendida entre 1 y 1.5 veces la altura de montaje y la bilateral pareada si es mayor de 1.5.

En las plazas y glorietas se instalarán luminarias en el borde exterior de estas para que iluminen los accesos y salidas. La altura de los postes y el nivel de iluminación será por lo menos igual al de la calle más importante que desemboque en ella. Además, se pondrán luces en las vías de acceso para que los vehículos vean a los peatones que crucen cuando abandonen la plaza. Si son pequeñas y el terraplén central no es muy grande ni tiene arbolado se puede iluminar con un poste alto multibrazo. En los pasos de peatones las luminarias se colocarán antes de estos según el sentido de la marcha de tal manera que sea bien visible tanto por los peatones como por los conductores.

Si hay presencia de árboles en la vía interna. Si estos son altos, de unos 8 a 10 metros, las luminarias se situarán a su misma altura pero si son pequeños las farolas usadas serán más altas que estos, de 12 a 15 m de altura.

Los niveles de iluminación recomendados dependen de las normativas en vigor de la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 302. La colocación y ubicación de los transformadores será definida por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, en coordinación con la Comisión Federal de Electricidad.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

CAPITULO III INSTALACIONES DE COMBUSTIBLES EN CONDOMINIOS

Artículo 303. Las construcciones en condominio que requieran instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como por las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 304. Los desarrolladores o promotores de condominios tendrán la obligación de dar aviso a las diferentes empresas distribuidoras de gas natural de los inicios de la obra de urbanización, tendrán la libertad de ofrecerles la participación en dichos trabajos y los acuerdos que tomen deberán comunicarlos a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio.

Lo anterior tiene como objeto, el que una vez realizadas las obras de urbanización, no se realicen modificaciones a la infraestructura vial interna ni banquetas y se conserven en buen estado.

Si no existe la infraestructura de gas natural aledaña al condominio, las empresas distribuidoras de gas natural, aún así pueden desarrollar dentro del condominio lo correspondiente a fin de dejar la preparaciones e instalaciones, para cuando sea factible la conexión, realizar el menor trabajo y evitar molestias a la ciudadanía.

Artículo 305. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capitulo, deberán referirse al Título Tercero Apartado Tercero, Capitulo III del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

CAPITULO IV INSTALACIONES DE COMUNICACIÓN EN CONDOMINIOS

Artículo 306. Las construcciones que requieran instalaciones telefónicas deberán cumplir con lo que establezcan las Normas Técnicas de instalaciones dictadas por la empresa prestadora del servicio, así como por las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 307. Los desarrolladores o promotores tendrán la obligación de dar aviso a las diferentes empresas distribuidoras de telefonía de los inicios de la obra de urbanización, tendrán la libertad de ofrecerles la participación en dichos trabajos y los acuerdos que tomen deberán comunicarlos a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio.

Lo anterior tiene como objeto, el que una vez realizadas las obras de urbanización, no se realicen modificaciones a la infraestructura vial ni banquetas y se conserven en buen estado.

Si no existe la infraestructura de telefonía aledaña al condominio, las empresas distribuidoras este servicio, aún así pueden desarrollar dentro del condominio lo correspondiente a fin de dejar la preparaciones e instalaciones, para cuando sea factible la conexión, realizar el menor trabajo y evitar molestias a la ciudadanía.

Artículo 308. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capitulo, deberán referirse al Título Tercero Apartado Tercero, Capitulo III del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Las instalaciones hidráulicas y sanitarias eléctricas, de gas y aquellas que se instalen en vía pública, deberán obtener la autorización y el Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, además de cumplir con lo dispuesto en normas oficiales mexicanas aplicables.

TITULO CUARTO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE UN CONDOMINIO CAPITULO I DE LA SOLICITUD Y SUS REQUISITOS

Artículo 309. La autorización de las solicitudes de condominios será facultad exclusiva los Ayuntamientos, los cuales al dictaminar su procedencia deberá contar con un dictamen técnico emitido por la Dirección o por

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio y se sujetará a los requisitos y procedimientos que señalan en este Reglamento.

Artículo 310- Para obtener la autorización para el desarrollo y ejecución de un condominio se deberá presentar solicitud por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, anexando el proyecto de manera impresa y digital, el número de copias será normado por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 311.- Quien solicite el Visto Bueno de condominios, deberá presentar la siguiente documentación ante la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio:

1. La solicitud la cual deberá señalar:
 - a) Nombre o razón social.
 - b) Domicilio legal.
 - c) Ubicación del predio a desarrollar como condominio.
2. Dictamen de uso de suelo;
3. Copia de constancia de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio,
4. Copia certificada que acredite la personalidad jurídica del solicitante. En caso de representante, presentar original o copia certificada del poder que otorga la representación;
5. Deslinde catastral referenciado a las coordenadas U.T.M.,
6. Copia de oficio de factibilidad de otorgamiento de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitido por la Comisión Estatal de Aguas o por el organismo municipal correspondiente, en el caso de condominios industriales el VoBo de su drenaje de desperdicios y desechos industriales;
7. Copia de oficio de factibilidad de otorgamiento de servicio de energía eléctrica emitido por la C.F.E;
8. Autorización de impacto ambiental en caso de ser requerido;
9. Memoria descriptiva;
10. Plano topográfico con curvas de nivel;
11. 4 copias del proyecto arquitectónico de conjunto y en caso de no ser condominio de áreas, 4 copias del proyecto arquitectónico individual de las áreas privativas proyectadas, de manera impresa y digital;
12. Dictamen de impacto vial en caso de ser requerido; y
13. Pago de los derechos por servicios prestados por parte de la Dirección o los Ayuntamientos.

Artículo 312. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio resolverá sobre la solicitud de en los plazos que establece la normatividad vigente.

Artículo 313.- Los acuerdos referentes a la autorización de un condominio, así como su subrogación y renovación serán expedidos por la Secretaría o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 314.- La autorización de las actividades relativas a la realización de las obras correspondientes a un condominio, solo podrán ser otorgadas a la persona física o moral que acredite que es legalmente propietaria de los predios donde se pretende realizar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos.

Artículo 315.- Únicamente se podrá autorizar el desarrollo de condominios de conformidad con los Planes de Desarrollo y con estricto apego a las normas técnicas para su ejecución.

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

Artículo 316.- Solo se dará trámite a la solicitud para Visto Bueno de condominios que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el Registro Público que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

Artículo 317.- En la materia regulada por el presente Reglamento no se admite la gestión de negocios, debiendo por lo tanto quien comparezca a realizar alguna gestión acreditar el interés jurídico para ello, en los términos de la Legislación Civil.

Artículo 318- Toda solicitud para autorizar un proyecto de condominio deberá ir acompañada de la carta de aceptación del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables de Obra en su caso.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 319. Los Condominios que incluyan en su desarrollo la edificación de lotes, una vez emitida la licencia de construcción para cada lote por parte de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, esta tendrá una vigencia de un año tomados a partir de la emisión del documento.

La licencia deberá estar vigente en todo momento durante la construcción, a efecto de solicitar la revalidación si la obra no se ha terminado en el plazo de vigencia, se tomará como base un avance del 50% de la construcción, por lo que el costo de la revalidación será el correspondiente a la mitad de la licencia de construcción con base a ley de Ingresos vigente de cada Municipio.

Artículo 320. El Visto Bueno de Condominios, relotificaciones, fusiones y subdivisiones se otorgarán siempre y cuando no afecten:

- I.- Zonas de preservación ecológica;
- II.- Zonas de valores naturales y urbanos;
- III.- Zona de monumentos, artísticos o históricas;
- IV.- Zonas restringidas por líneas de CFE o ductos de PEMEX;
- V.- Las medidas del lote tipo autorizado en la zona y las características del condominio;
- VI.- El equilibrio de la densidad de población y construcción; y
- VII.- La imagen urbana.

Artículo 321.- Toda vez que los desarrolladores o promotores cuenten con el Visto Bueno del condominio y conformada la obra, podrán solicitar a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio la Declaratoria de Régimen de propiedad en condominio, para lo cual deberán presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud, la cual deberá señalar:
 - a. Nombre o razón social.
 - b. Domicilio legal.
 - c. Ubicación y croquis del condominio
- II. 4 copias del proyecto arquitectónico de conjunto, impreso y digital;
- III. Copia de la Licencia de construcción emitida por el Ayuntamiento correspondiente;
- IV. Copia de los números oficiales emitidos por el Ayuntamiento correspondiente;
- V. Presupuesto o avalúo actualizado
- VI. 4 copias del proyecto arquitectónico individual si es el caso del tipo o los tipos de inmuebles a desarrollar por el condominio, impreso y digital;
- VII. Si el condominio cuenta con vialidad interior, presentar, planos hidráulicos y sanitarios debidamente autorizados por la Comisión Estatal de Aguas o la instancia municipal correspondiente, así como los planos debidamente autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, ambos impresos y digital;
- VIII. Proyecto de Reglamento de condominio;
- IX. Memoria descriptiva del condominio;
- X. Relación de indivisos; y
- XI. Pago de los derechos correspondientes.

CAPITULO II DE LA DONACIÓN Y DE LA ACTUACIÓN DE LOS NOTARIOS

Artículo 322.- Es obligación de los desarrolladores o promotores, transmitir al municipio correspondiente, la propiedad y dominio de las áreas del condominio destinadas para el equipamiento urbano, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento y disposiciones legales aplicables y en los términos y condiciones bajo las cuales se otorgue la autorización del condominio.

SECCIÓN I DE LA DONACIÓN

Artículo 323.- de conformidad con el Artículo anterior, es obligación del desarrollador o promotor, a través de la figura civil de la donación onerosa el transmitir al municipio correspondiente el 10% de la superficie total del predio para equipamiento urbano previo al trámite de Visto Bueno de Condominio.

En el caso de los condominios, el promotor o el desarrollador, podrá transmitir el porcentaje del predio al municipio correspondiente, sin embargo si el predio a desarrollar es muy pequeño o a solicitud del propietario, se podrá llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento correspondiente, mediante el cual el propietario, desarrollador o promotor, se compromete mediante notario, a realizar las acciones que el Ayuntamiento le solicite o bien aportar un predio ubicado en otro lugar diferente a donde se va a desarrollar el condominio que de acuerdo a sus características como valor catastral y superficie coincidan con el área en teoría debía de ser transmitida al municipio.

Artículo 324.- Para efectos del presente ordenamiento, se entiende por equipamiento urbano, aquellos bienes destinados al aprovechamiento público y estén relacionados con la cultura, educación, recreación, esparcimiento, deporte, administración pública, abasto, asistencia pública, transporte y otros que tengan el mismo fin.

Las áreas verdes independientes a las que se ubiquen en los condominios son parte integral del equipamiento urbano, entre las que se consideran los espacios destinados a contener especies arbóreas y zonas jardinadas, cuyo propósito es mejorar la calidad ambiental, visual y ecológica.

Artículo 325.- Las áreas de donación que se ubiquen en el mismo predio donde se va a desarrollar el condominio, deberán contar con frente a la vía pública y por ningún motivo podrá ser parte del condominio. Si el área de donación no forma parte del predio donde se va a desarrollar el condominio, al igual que el caso anterior, deberá contar con frente a una vialidad reconocida y en ambos casos se deberá prever que las áreas de donación deben contar con la infraestructura suficiente.

Artículo 326.- Las áreas de donación para equipamiento urbano deberán ser transmitidas mediante escritura pública dentro de un plazo de 30 días naturales, contando a partir de la fecha en que se otorgó por parte de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, el dictamen técnico mediante el cual se le aprueba la superficie a donar, lo anterior debe ser con antelación al trámite de Visto Bueno de condominio.

Si el condominio se va a desarrollar dentro de un fraccionamiento debidamente autorizado, en un predio etiquetado como macrolote, entonces no será obligación del propietario del condominio transmitir el área de donación que se estipula en el presente ordenamiento, sin embargo es condicionante que en el proyecto de fraccionamiento se haya estipulado el destino del predio a condominio.

Artículo 327.- La escritura que señale las áreas de equipamiento urbano, no causará impuesto de traslación de dominio ni los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 328.- El Ayuntamiento tendrá la facultad de aprobar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable, ubicados fuera de la superficie del condominio, esto de conformidad con los Planes de Desarrollo, sin embargo, esto solo se podrá dar mediante dictamen técnico emitido por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio y para tal efecto, el desarrollador o promotor podrá proponer el predio y su ubicación, tomando siempre como consideración que este, debe contar con las siguientes características:

- 1) No se aceptaran predios con topografía accidentada ni en zonas de fallas geológicas o de riesgo.
- 2) El predio debe contar con la misma superficie y el mismo valor catastral.
- 3) Si el predio cuenta con restricciones, por derecho de vía o alguna otra, se descontarán dichas fracciones.
- 4) El predio debe ubicarse dentro de la misma delegación, zona o región.

Artículo 329.- Para el desarrollo de condominios, no podrán ser consideradas como áreas de donación:

- I. Los predios afectados por restricciones federales, estatales o municipales;
- II. Los predios que por sus características geofísicas no puedan ser aprovechados para equipamiento urbano;
- III. Los predios que tengan pendientes resolución judicial respecto de la propiedad o posesión;

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

IV. Las vialidades y zonas de restricción, camellones, banquetas, glorietas y otros elementos de la vía pública o del interior del condominio; y

Las demás que por disposición judicial o administrativa, la autoridad municipal no considere viable como área de donación.

SECCIÓN II DE LA ACTUACIÓN DE LOS NOTARIOS

Artículo 330 Los Notarios Públicos ante quienes se otorguen escrituras de compraventa de los lotes de un condominio, estarán obligados a hacer constar la autorización definitiva del condominio en el texto de las mismas, así mismo será su obligación informar al condómino de sus derechos y obligaciones como tal.

Artículo 331. El pago de derechos y contribuciones correspondientes al traslado de dominio de áreas de donación, se determinará con forme a lo dispuesto en el Código Urbano y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 332- Los notarios deberán acatar las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, cuando autoricen documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas relativos a los condominios; así como su construcción, venta y municipalización.

Artículo 333.- Los notarios sólo autorizarán documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con los trámites de autorización de condominios, en donde se inserten:

- I. Copia notariada de la escritura de propiedad;
- II. El certificado de Registro Público de la Propiedad; y
- III. El texto de las autorizaciones correspondientes.

Artículo 334.- Los notarios públicos no protocolizarán escrituras sobre actos, convenios o contratos relativos a la transmisión de propiedad o posesión de bienes inmuebles, sin constatar la existencia de autorización de la Secretaría o los Ayuntamientos respecto al condominio.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no hará las inscripciones de las transmisiones inmobiliarias a que se refiere el párrafo anterior, si el promovente no cuenta con las autorizaciones de referencia.

Artículo 335.- Los Notarios Públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes o inmuebles pertenecientes a un condominio, deberán hacer mención de los trámites relativos a la autorización del condominio, por parte de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 336. Los conjuntos habitacionales cubrirán los derechos que establezcan la ley de Ingresos y cumplirán con lo establecido en el Reglamento de Condominios o de Fraccionamientos para el Estado de Querétaro Arteaga, según sea el caso.

Artículo 337. Los Notarios Públicos no podrán protocolizar firmas de condóminos para trámites relacionados con el desarrollo urbano en materia de construcción y con lo establecido en el presente ordenamiento y tendrán la obligación de orientar a los mismos, en relación a los trámites a seguir en caso de que pretendan modificar sus espacios privativos.

Los condóminos que requieran ampliar o modificar su espacio privativo deberán presentar ante la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio la siguiente documentación:

1. Copia del acta constitutiva del condominio donde se ubica el espacio privativo a modificar;
2. Escrito de visto bueno por parte del presidente de condóminos que figura en dicha acta constitutiva;
3. Los diferentes planos y documentos que cada Ayuntamiento le solicite para el buen desarrollo del trámite.

Dado lo anterior, no se autorizará ninguna solicitud que no contenga lo establecido en el presente Artículo.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN III DEL CONDOMINIO DE ÁREAS

Artículo 338.- El condominio de terrenos es otra modalidad dentro del régimen privativo de propiedad en condominio., al igual que las otras modalidades, los condóminos serán responsables de la administración y mantenimiento del condominio.

Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio sobre terrenos que formen parte o incluyan todo un fraccionamiento, el promotor, independientemente de los requisitos que se deban cumplir y pagos de impuestos que se deban hacer para obtener las autorizaciones del condominio de terrenos, se sujetará ante los siguientes supuestos:

- A) Cuando se pretenda realizar un condominio de terrenos dentro de un lote o macrolote ubicado dentro de un fraccionamiento debidamente constituido, el promotor estará exento de cubrir el 10% de área donación que le corresponda, previa acreditación de que en el fraccionamiento donde se localiza haya cumplido conforme a lo establecido en el reglamento de fraccionamientos para el estado de Querétaro.
- B) En caso de que se constituya un condominio de terrenos en un lote sin antecedentes de fraccionamiento se deberá cumplir con la obligatoriedad de otorgar el 10% del área total de superficie de terreno.

Para obtener la autorización correspondiente deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio que corresponda la siguiente documentación

1. La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar.
2. Planos de localización y urbanización del terreno, 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.
3. La delimitación de la extensión máxima de terreno que puede comprender el régimen de condominio.
4. 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 predominio en el condominio
5. Propuesta para las áreas que se donarán al Municipio para destinarse equipamiento urbano, a servicios o a reservas territoriales misma que corresponderán al 10% de la superficie total del predio.

Las superficies de terreno que se donarán deberán tener, a juicio de la Autoridad Estatal y/o Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público expresado en el párrafo anterior, por lo que éstas áreas deberán señalarse fuera del desarrollo condominal. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento previo dictamen y opiniones técnicas y jurídicas considerar la sustitución de terreno por obra, en la cual invariablemente deberá existir un avalúo fiscal, en todo caso la obra deberá ejecutarse por el promotor o por tercero contratado por el promotor, dentro del periodo constitucional del Ayuntamiento. Cualquier acuerdo en contrario será nulo de pleno derecho. En caso de que se acepte la donación de terreno este deberá cumplir las características y requisitos que señala el Código Urbano.

6. Propuesta de solución para el suministro y descarga de los servicios públicos que correspondan al condominio, y
7. Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas.

Corresponderá al reglamento de condominios desglosar sus especificaciones al caso, sin embargo se recomienda que para la elaboración del reglamento interno del condominio, se basen en el presente ordenamiento.

SECCIÓN IV DE LA TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 339.- Una vez que se hayan concluido las obras de urbanización en condominios que no sean de áreas, el promotor o desarrollador, podrán solicitar la constancia de terminación de obras a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Para tal efecto es necesario que el condominio al cual se le tramitará la terminación de obras de urbanización, cuente con la Asociación de Condóminos debidamente constituida ante notario público, ya que de alguna manera, dicha asociación a través de la mesa directiva que lo conforma y el administrador de la misma, serán la que reciba los trabajos de urbanización, y a partir de la fecha en que se realice, se harán cargo del mantenimiento de dichos trabajos.

Para la realización del trámite de terminación de obras de urbanización, el promotor o desarrollador tendrá que presentar ante la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en original y copia.
- II. Copia de pago de impuestos y derechos correspondientes al condominio.
- III. Presentar actas de recepción de agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación y su dictamen respectivo.
- IV. Copia de póliza de fianza ante los condóminos.
- V. Original de fianza ante la Secretaría o los Ayuntamientos.
- VI. Copia de la escritura constitutiva de la asociación de condóminos y carta del presidente de dicha asociación mediante la cual exprese de conformidad por la asamblea la no objeción para liberar el documento de terminación de obra.

Artículo 340.- La fianza ante los condóminos deberá contar con una vigencia de 3 años a partir de la fecha en que se libere el documento de terminación de obras y serán los condóminos a través de la Asociación quien deberá conservar dicho documento.

Artículo 341.- Los condóminos podrán hacer efectiva la fianza, previo dictamen técnico emitido por un Director Responsable de Obra, que se encuentre debidamente registrado ante la Dirección o los ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

El Dictamen tendrá que ser registrado por un notario público y posteriormente, el Director Responsable de Obra y el Presidente de la Asociación de Condóminos, darán aviso a la Dirección o los Ayuntamientos, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento quien dictaminará lo conducente.

Artículo 342.- La fianza deberá cubrir los honorarios del Director responsable de Obra y del Notario Público.

Artículo 343.- La fianza ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, deberá contar con una vigencia de un año a partir de la terminación de obra y esta garantizará los trabajos de obra en caso de vicios ocultos, así mismo la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, solicitará una fianza al momento de la declaratoria, para garantizar los trabajos de supervisión de obras de urbanización.

Artículo 344.- Los desarrolladores o promotores que proyecten condominios que por su calidad y a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, se consideren de lujo, podrán solicitar ante estas instancias la terminación de obra, cuando en el interior de los espacios privativos se encuentren en obra negra cuando:

- I. Al momento de solicitar la declaratoria se especifique el interés de realizarlo, con la finalidad de que cada condómino aplique los acabados de su preferencia, esto deberá reflejarse en los trípticos de propuesta de venta, en el reglamento de condominio y en el avalúo.
- II. La edificación o las edificaciones deberán estar concluidas en su totalidad en cuanto a fachadas, espacios comunes, áreas verdes, estacionamientos y obras de urbanización, al interior de los espacios privativos, solo quedará por colocar pisos, puertas, aplanados, plafones, muebles y accesorios de baño, las preparaciones e instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán ser colocados por el desarrollador o promotor quien tendrá que verificar mediante las pruebas respectivas su buen funcionamiento y en caso de ser condominio vertical. Las ventanas serán colocadas por los desarrolladores o promotores, con la finalidad de garantizar el entorno de dicho inmueble.
- III. Se tendrá que cumplir con los puntos que señala el presente ordenamiento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE
QUERÉTARO DE ARTEAGA

TITULO QUINTO
DISPOSICIONES QUE DEBEN LLEVAR A CABO EN LA EJECUCIÓN DE UN CONDOMINIO
CAPITULO I
SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS EN UN CONDOMINIO

Artículo 345 Durante la ejecución del condominio el Director Responsable de Obra, tomará las precauciones, adoptaran las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este Capítulo y con los Reglamentos Generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo y de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo.

Artículo 346 Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra será responsabilidad del propietario y del D.R.O, el tomar las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí como las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

Artículo 347. Deberán usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre y andamios.

Artículo 348. Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal como cascos ,zapatos de seguridad, chalecos entre otros, en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento General de Seguridad e Higiene.

Artículo 349. En las obras en ejecución de un condominio deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, excusado o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primer auxilios.

CAPITULO II
MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE UN CONDOMINIO.

Artículo 350. Los materiales empleados en la ejecución de obras de un condominio deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalan en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados, y deberán satisfacer las especificaciones técnicas que la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano le dictaminen y las normas de calidad establecida por la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial, y Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan Normas de Calidad de la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial, el Director Responsable de Obra deberá solicitar la aprobación previa de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

Artículo 351. Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro o la intrusión de materiales extraños.

Artículo 352. El Director Responsable de la Ejecución de Obras del Condominio deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento y con lo especificado en el proyecto.

Artículo 353. Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, para lo cual el Director Responsable de Obra presentará una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando en su caso, los datos de los estudios y los resultados de la prueba experimentales efectuadas.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 354. Deberán realizarse las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes y las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento. En caso de duda, la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas.

El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en todas las obras.

Cada Municipio llevará un registro de los laboratorios o empresas que, a su juicio, puedan realizar estas pruebas, la Secretaría deberá contar con un catálogo al respecto.

Artículo 355. Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto.

Artículo 356. Durante el proceso de urbanización los desarrolladores o promotores tendrán la obligación de realizar muestras de laboratorio que la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio le solicite.

Los pavimentos asfálticos deberán extraer corazones de los lugares que se le indiquen, mientras que los pavimentos de concreto, antes de colar, deberán sacar muestras a fin de comprobar la resistencia del mismo.

CAPITULO III MEDICIONES Y TRAZOS PARA UN CONDOMINIO

Artículo 357. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capítulo, deberán referirse al Título Cuarto, Capítulo IV del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 358. Antes de iniciar la ejecución de obras deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso, Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado.

Artículo 359 Las construcciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos, en las distancias mínimas que se fijan en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas y chaffán que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales, estos serán colocados por el propietario de la construcción que haya modificado los niveles o las construcciones existentes entre colindancias.

CAPITULO IV. EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES EN CONDOMINIOS

Artículo 360. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capítulo, deberán referirse al Título Cuarto, Capítulo V del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 361. Si en el proceso de la limpieza del terreno, nivelación o ejecución de obras de urbanización, o excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, a la Dirección de Sitios y Monumentos Históricos, a la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia entre otras Autoridades Correspondientes.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 362. El uso de explosivos en excavaciones o en obras de urbanización quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordenen el Municipio correspondiente y dicha dependencia.

CAPITULO V DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS DE UN CONDOMINIO

Artículo 363. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capítulo, deberán referirse al Título Cuarto, Capítulo VI del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 364. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático, que evite la caída libre y guías en todo a su altura que eviten que el cubo de elevador se voltee, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas.

Artículo 365. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras. Incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento;
- Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos tales como: anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas, y eslabones giratorios, usados para izar y/o descender materiales o como medio de suspensión;
- Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable, y
- Estar provistas de los medios necesarios para evitar descensos accidentales.
- Los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

Artículo 366. Antes de instalar grúas-torre en una obra, se deberá despejar el sitio para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo giratorio, asegurarse de que no exista elementos por debajo de la misma y vigilar que dicho movimiento ni la carga no dañen construcciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública.

CAPITULO VI INSTALACIONES EN CONDOMINIOS

Artículo 367. En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 368 Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a la siguiente disposición:

El Director Responsable de Obra programará la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales;

Artículo 369. Los tramos de tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, deberán unirse sellarse herméticamente, de manera que se impida la fuga del fluido que conduzcan, para lo cual deberán utilizarse los tipos de soldadura adecuados para su correcta ejecución

Artículo 370. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capítulo, deberán referirse al Título Cuarto, Capítulo VII del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

CAPITULO VII FACHADAS EN CONDOMINIOS

Artículo 371. Todo condominio que no sea de áreas que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesite especial atención en el presente Capitulo, deberán referirse al Título Cuarto, Capitulo VIII del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 372. Las placas de materiales pétreos en fachada, se fijarán mediante grapas que proporcionen el anclaje necesario, y se tomarán las medidas necesarias para permitir los movimientos estructurales previsibles, así como para evitar el paso de humedad a través, del revestimiento.

Artículo 373. Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas. Los aplanados cuyo espesor sea mayor de tres centímetros deberán contar con dispositivos de anclaje, que garanticen la estabilidad del recubrimiento, y en caso de ser estructuras, que garanticen el trabajo en su conjunto.

Artículo 374. Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la construcción y contracciones ocasionadas por cambio de temperatura. Los asientos y selladores empleados la colocación de piezas mayores de uno y medio metros cuadrados deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

Artículo 375 Las ventanas, cancelos, fachadas integrales y otros elementos de fachada, deberán resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento, según lo que establece el Capítulo VII del Título III del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

Para estos elementos la Dirección o Área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá exigir pruebas de resistencia al viento a tamaño natural.

Para aplicar cualquiera de los casos mencionados en los Artículos del presente capitulo, en construcciones declaradas como patrimonio o que se encuentren dentro del catalogo de sitios y monumentos del INAH, se deberá obtener la autorización o visto bueno de dicha dependencia, previo a la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 376 Si una edificación existente se pretende convertir en condominio, deberá respetar el entorno arquitectónico, en caso de que se encuentre en una zona declarada por el INAH, deberá solicitar la aprobación de dicha dependencia para cualquier modificación al inmueble.

Artículo 377 En caso de que el desarrollador o promotor haya tramitado la solicitud terminación de obra, para el caso, estará obligado a terminar la totalidad de las obras exteriores incluyendo la o las fachadas desarrolladas.

CAPITULO VIII AMPLIACIONES

Artículo 378. Las obras de ampliación de un inmueble o espacio privativo en un condominio podrán ser autorizadas siempre y cuando:

- Se encuentren legalmente constituidos como asociación de condóminos.
- Que el solicitante cuente con el Visto Bueno de parte de la asamblea y que sea avalado mediante escrito por parte del presidente de condóminos.
- Si la ampliación es dentro de su espacio privativo, no en áreas comunes, estacionamiento ni áreas verdes.
- Que el condominio sea horizontal.
- Que los metros cuadrados proyectados y los metros cuadrados construidos, sumados, no rebasen el coeficiente de utilización del suelo y se cumpla con el porcentaje de área libre que se indica en el Artículo 11 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.
- Si la ampliación ya había sido contemplada en el diseño estructural, si no pone en riesgo la integridad física de los usuarios ni la estructura misma.
- Si en general el proyecto arquitectónico de ampliación cumple con lo dispuesto en el presente Reglamento y en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 379. Las obras de ampliación, cualesquiera que sea su tipo deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, que establece el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro, así como los requerimientos de seguridad estructural a que se refiere el Apartado Segundo del Título Tercero de ese ordenamiento.

Artículo 380. En las obras de ampliación no se podrán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las construcciones en uso, excepto en los casos que exista la infraestructura necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las autoridades correspondientes.

CAPITULO IX MEDIDAS DE SEGURIDAD.

Artículo 381. Cuando la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio tenga conocimiento de una edificación, estructura o instalación que presente algún peligro para las personas o los bienes, previó dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley.

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

Artículo 382. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con el artículo 381 de este Reglamento, el propietario o poseedor de la construcción o el Director Responsable de Obra, dará aviso de terminación a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, misma que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo, en su caso, ordenar su modificación o corrección y quedando obligados aquellos a realizarlas.

Artículo 383. Si como resultado del dictamen técnico fuera necesario ejecutar algunos de los trabajos mencionados en el artículo 388 de este Reglamento, para los que se requiera efectuar la desocupación parcial o total de una edificación o yacimiento peligroso para sus ocupantes, la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva, de conformidad con la Ley.

En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata, y si es necesario, la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

Artículo 384. En caso de desacuerdo de los ocupantes de una construcción o del Titular de un yacimiento peligroso, en contra de la orden de desocupación a que se refiere el artículo anterior, podrá interponer recurso de inconformidad de acuerdo con lo previsto en este reglamento. Si se confirma la orden de desocupación y persiste la renuncia a acatarla, la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrán hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden.

El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado al interesado la orden de desocupación. La autoridad deberá resolver el recurso dentro de un plazo de tres días, contado a partir de la fecha de interposición del mismo.

La orden de desocupación no prejuzga sobre los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y sus inquilinos del inmueble.

Artículo 385. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá clausurar como medidas de seguridad, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, las obras terminadas o en ejecución y los yacimientos en explotación cuando ocurran algunas de las circunstancias previstas por el Título Sexto de este reglamento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN PRIMERA MEDIDAS PREVENTIVAS EN DEMOLICIONES.

Artículo 386. Una vez que el desarrollador o promotor cuenten con el Visto Bueno de Condominio y si el predio donde se desarrollará, cuenta con alguna edificación, al momento de solicitar la licencia de ejecución de obras de urbanización, deberá incluir la licencia de demolición, se deberá presentar un programa, en el que se indicará el orden y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a la aprobación de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, así como a las medidas que dicte la zona militar correspondiente.

Artículo 387. Las demoliciones de locales construidos o construcciones con un área mayor de 60 m². Y/o de dos o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra, según lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 388. Cualquier demolición en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Municipio correspondiente requerirá, previamente a la licencia de demolición, de la autorización correspondiente por parte de las autoridades federales que correspondan y requiera, en todos los casos, de la responsiva de un Director Responsable de Obra.

Artículo 389. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán prever todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vías públicas que determina en cada caso la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.

Artículo 390. En los casos autorizados de demolición con explosivos, la autoridad competente de cada municipio deberá avisar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación así como coordinar a las diferentes instancias en materia de seguridad por cualquier eventualidad.

Artículo 391. El uso de explosivos para demoliciones quedará condicionado a que las autoridades federales que correspondan otorguen el permiso para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado.

CAPITULO X DE LA OCUPACIÓN Y DEL VISTO BUENO DE SEGURIDAD Y OPERACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 392. El propietario, poseedor o representante legal de los condominios está obligado a manifestar a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio la terminación de las obras ejecutadas en su predio, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan de acuerdo a lo señalado por la ley de Ingresos de cada Municipio, utilizando las formas de "Terminación de Obra" y anotando en su caso el número y la fecha de la licencia respectiva.

El Visto Bueno de Seguridad y Operación, para los condominios que hayan desarrollado edificación y que no sean de áreas deberá contener:

- El nombre, denominación o razón social del o los interesados y, en el caso del representante legal, acompañar los documentos con los que se acredite su personalidad;
- El domicilio para oír y recibir notificaciones;
- La ubicación del predio de que se trate;
- La manifestación, bajo protesta de decir verdad, del Director Responsable de Obra de que la construcción e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad prevista por este Reglamento para su operación y funcionamiento. En el caso de giros industriales deberá acompañarse la responsiva de un Corresponsable en Instalaciones;
- Los resultados de las pruebas a que se refieren en este Reglamento, y
- La manifestación del Propietario y del Director Responsable de Obra, de que en la construcción de que se trate, se cuenta con los equipos y sistemas contra incendios.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Al Visto Bueno de Seguridad y Operación deberá acompañarse la Constancia de Seguridad Estructural, en el caso de que el condominio haya desarrollado edificaciones.

Artículo 393. Todo condominio que no sea de áreas o que en su desarrollo se tengan contemplados la edificación de los lotes y que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, necesiten especial atención en el presente Capítulo, deberán referirse al Título Quinto, Capítulo II del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 394.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- I. La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables previa licencia de construcción; y
- II. La extinción total del régimen.

Artículo 395.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este capítulo, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

Artículo 396.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio, así como copia del reglamento del condominio y del presente ordenamiento. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

Artículo 397- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

CAPITULO XII DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.

Artículo 398. Director Responsable de Obra, es el profesional de la construcción que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para que otorgue su responsiva, de igual manera es quien dirigirá en su totalidad la obra de acuerdo al Contrato de Prestación de Servicios Profesionales.

La calidad del Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Dirección, y/o en las áreas encargadas en materia de desarrollo urbano de cada Municipio habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Artículo 399. Los representantes de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, encargados de la aplicación y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento deberán tener la calidad de Directores Responsables de Obra.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Artículo 400. Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con este carácter:

- ☐ Suscriba una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra de las que se refiere en este Reglamento, cuya ejecución y dirección vaya a realizarse directamente por él;
- ☐ Tome a su cargo la operación y mantenimiento de una construcción, aceptando la responsabilidad de la misma;
- ☐ Suscriba el visto bueno de Seguridad y Operación de una obra.

Artículo 401. Para obtener el registro como Director Responsable de Obra, se deberá satisfacer los siguientes requisitos:

1. ~ Acreditar que es miembro del Colegio de Profesionales en el Estado correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;
2. ~ Acreditar que conoce el Código Urbano para el Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcciones para el Estado de Querétaro, y sus Normas Técnicas Complementarias, el Reglamento de Condominios para el Estado de Querétaro y las otras leyes y disposiciones reglamentarias relativas al diseño urbano, la vivienda, la construcción y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, para lo cual deberá presentar el dictamen
3. ~ Acreditar experiencia y conocimientos necesarios para el buen desempeño del ejercicio profesional en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento.
4. Acreditar haber obtenido la constancia de Director Responsable de Obras, mediante los cursos de capacitación que para tal efecto realicen los colegios.

Artículo 402. Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma cumplan con lo establecido con el proyecto arquitectónico y tipos de materiales declarados ante la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, con las medidas de seguridad y con los ordenamientos y demás disposiciones del presente reglamento, así como los planes y programas parciales correspondientes.

El Director Responsable de Obra deberá contar con los Corresponsables a que se refiere el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro. En los casos no incluidos en dicho artículo el Director Responsable de Obra podrá definir libremente la participación de los Corresponsables.

El Director Responsable de Obra deberá comprobar que cada uno de los Corresponsables con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones que se indican en dicho reglamento.

- II. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento. En caso de no ser atendidas por el interesado las instrucciones del Director Responsable de Obra, con relación al cumplimiento del Reglamento, deberá notificarlo de inmediato la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, para que éste proceda a la suspensión de los trabajos;
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- IV. Llevar en las obras el libro de bitácora foliado y encuadernado oficial que manejan los colegios de profesionistas del Estado en el cual se anotará los datos que en el Reglamento de construcción se indican.
- V. La falta de asistencia del D.R.O. a la obra durante 3 semanas dará lugar a que se sancione y suspenda la obra hasta que efectúe carta compromiso para la incorporación nuevamente a la obra y justificando su ausencia;
- VI. Colocar en lugar visible de la obra la placa acrílica, que otorgan los Municipios, con su nombre, número de licencia de la obra, ubicación y destino de la misma;
- VII. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados con sellos, la actualización del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos; y la Terminación o Suspensión

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Temporal de Obra

- VIII. Resellar anualmente la credencial ante el colegio de profesionistas respectivo y refrendar su registro de Director Responsable de Obra cada tres años.
- IX. Elaborar y entregar al propietario o poseedor de la obra, al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento a que se refiere el presente ordenamiento
- X. Observar en la elaboración del Visto Bueno de Seguridad y Operación, las previsiones contra incendios contenidas en el presente Reglamento y en las Normas Técnicas Complementarias.

CAPITULO XIII CORRESPONSABLES

Artículo 403. Corresponsable es la persona física con los conocimientos relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y diseño arquitectónico e instalaciones hidráulicas, eléctricas y especiales, para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 300 del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

Se exigirá responsiva de los Corresponsables para obtener la licencia de construcción, para los casos que señala el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

Artículo 404. Los Corresponsables otorgarán su responsiva en los casos que indica el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro en su Artículo 301.

Artículo 405. Para observar las obligaciones de los corresponsables, deberá referirse al Título Quinto, Capítulo V del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

TITULO SEXTO DE LOS PROCEDIMIENTOS, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.

CAPITULO I DE LAS NOTIFICACIONES.

Artículo 406. Las notificaciones que conforme a las disposiciones de este Reglamento deban ser personales, se harán en la forma establecida por el Código de Procedimientos Civiles del Estado, así como en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro Arteaga y Municipios.

CAPITULO II DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD

Artículo 407. Se entenderá por medidas de seguridad la adopción y ejecución de acciones de seguridad la adopción y ejecución de acciones y disposiciones que, con apoyo en este reglamento, dicten las autoridades del Gobierno del Estado o de los Municipios, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y demás situaciones que afecten la seguridad pública o el desarrollo urbano conforme a este Código.

Artículo 408. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tiene carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 409. La Autoridad que tenga conocimiento de la existencia de cualquier situación de peligro, podrá promover ante otras autoridades Federales, Estatales o Municipales, la limitación o suspensión de la instalación o funcionamiento de industrias, comercios, servicios, desarrollos urbanos o cualquier actividad que afecte o pueda afectar el ambiente, o causar desequilibrio ecológico.

Artículo 410. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, como medidas preventivas y correctivas de seguridad, y sin perjuicio de lo dispuesto en otros ordenamientos aplicables podrá ordenar lo siguiente:

- I. La suspensión temporal, total o parcial de los trabajos ejecutados en obras, así como

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

las licencias, permisos o autorizaciones, en caso de que estas no cumplan con los términos en que fueron otorgadas.

- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras así como impedir el acceso, exposición, colocación apertura o cierre de las mismas
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles.
- IV. La demolición de construcciones.
- V. El retiro de instalaciones.
- VI. La prohibición de actos de utilización; y
- VII. Las demás que sean necesarias para controlar cualquier situación que afecte al desarrollo urbano y que dispongan los ordenamientos legales y administrativos vigentes en el Estado y sus Municipios, que se estimen convenientes, ante la existencia de riesgo, daño o deterioro a las edificaciones o la integridad física de las personas.

Artículo 411. Para la ejecución de las medidas de seguridad, se seguirán las reglas de notificación que para ello establezca el Código de Procedimientos Civiles y Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 412 Las bases para la integración del programa interno de protección civil así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública, será una de las obligaciones con las que cuenta la mesa directiva de los condominios.

CAPITULO III. DE LAS VERIFICACIONES E INSPECCIONES.

Artículo 413. El procedimiento relativo a visitas de verificación o inspección se está a lo dispuesto por el título tercero capítulo XIV de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro y Municipios.

Artículo 414. Es obligación de los desarrolladores o promotores, así como del Director Responsable de la Obra, el permitir las visitas de inspección o verificación que realicen las diferentes autoridades municipales en el respectivo ámbito de su competencia.

Artículo 415. La Secretaría del Ayuntamiento notificará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas las solicitudes que realice el desarrollador o promotor de verificaciones de las obras de urbanización a fin de poder dictaminar la entrega del mismo.

Esta verificación tendrá como objeto principal, determinar que el desarrollo del condominio corresponda con el proyecto aprobado, así como el correcto funcionamiento de la infraestructura.

El resultado de dicha verificación será entregada a la Secretaría del ayuntamiento a fin de que se integre al expediente respectivo y se realice lo correspondiente.

Si de la visita de verificación se desprende que la infraestructura no es correcta u opera de manera ineficaz, será obligación del desarrollador o promotor el realizar las reparaciones o adecuaciones que fueren necesarias a fin de realizar una nueva visita de verificación y proseguir con lo conducente.

CAPITULO IV DE LA SUSPENSIÓN, Y CLAUSURA

Artículo 416. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II. Cuando la ejecución de una obra, o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a los bienes del Estado o sus Municipios o a terceros;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento;

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- IV. Cuando no se dé cumplimiento a una disposición contenida en el presente Reglamento dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto.
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Dictamen de Uso Dictamen de Impacto Vial o al presente ordenamiento ;
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto arquitectónico, estructural o de instalaciones aprobado o fuera de las condiciones previstas por el Reglamento de Construcción para el estado de Querétaro y por sus Normas Técnicas Complementarias;
- VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio.
- VIII. Cuando la obra se ejecute sin licencia;
- IX. Cuando la licencia de construcción o de explotación de un yacimiento se ejecute sin la vigilancia del Director Responsable de Obra o los Corresponsables, en su caso, en los términos de este Reglamento, y
- X. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes.

No obstante el estado de suspensión o de clausura de la obra, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V, y VI de este artículo, Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas, en caso de que se negará a ejecutarlas, la Secretaría a través de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, las ejecutará con cargo al propietario y de conformidad a las Disposiciones legales y administrativas aplicables.

Las medidas impuestas por la Secretaría a través de Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, no serán levantadas en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 417. Independientemente de la imposición de las sanciones a que haya lugar, la Secretaría a través de Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
2. Cuando no se haya registrado ante la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio el Visto Bueno de Seguridad y Operación a que se refiere el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.
3. Cuando las condiciones originales en las que se otorgó el Visto Bueno de Seguridad y Operación hubieren variado y no se presente su renovación conforme al presente reglamento y disposiciones administrativas aplicables.

Artículo 418. Para los supuestos señalados en los artículos anteriores se citará al propietario de la construcción y/o Director Responsable de obra, previa notificación correspondiente en la cual se respetarán, las garantías de audiencia y legalidad, en términos del Código Urbano y al código de procedimientos civiles que es de aplicación supletoria a este reglamento, en la cual se señalara el objeto y motivo de la citación.

Artículo 419. Una vez que se cumpla con la acción de citación prevista en el artículo anterior el representante y/o propietario de La construcción se procederá a desahogar la audiencia correspondiente en la cual se le notificará, al propietario y Director Responsable de Obra o representante legal, respecto de la suspensión, clausura total o parcial y se procederá a levantar la correspondiente acta o constancia.

Artículo 420. Una vez realizado el procedimiento correspondiente, la Dirección contará con un término que no exceda de las 72.00 horas para proceder a suspender y/o clausurar la obra, pudiendo según el caso, y si esto lo amerita, solicitar el auxilio de la fuerza pública, para cumplir con la orden de suspensión y/o clausura.

Artículo 421. Estado de clausura de las obras podrá ser parcial o total y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos del presente reglamento.

Artículo 422 Cuando en la ejecución de las obras de un condominio se presente alguna controversia sobre el derecho de propiedad o posesión respecto al inmueble objeto del mismo, la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, podrá ordenar la inmediata

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

suspensión de los trabajos, mientras se resuelve la controversia y sus consecuencias legales y administrativas. No obstante de cualquier resolución judicial pronunciada al respecto.

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

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

CAPITULO V INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 423. La Secretaría a través de Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo y de este Capítulo, sancionará con multas a los propietarios o poseedores, a los titulares, a los Directores Responsables de Obra, a los Corresponsables, y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere el Capítulo anterior con una o más de las siguientes sanciones:

1. Amonestación con apercibimiento.
2. Multa de 10 a 5000 días de salario mínimo general vigente en la región, al momento de imponer la sanción, más si lo amerita, la suspensión temporal, parcial o total de licencias, permisos o autorizaciones o actividades en que se haya incurrido.
3. Multa de acuerdo a los parámetros mencionados en el apartado anterior, revocación de la licencia, permiso o autorización correspondiente.
4. Las demás que señala el presente ordenamiento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

La disposición 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 la Secretaría a través de Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 424. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 425 En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una construcción no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada Municipio, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costo del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado; para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando una construcción de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en este Reglamento;
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;
- III. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las ordenes giradas con base en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, dentro del plazo señalado por la Dirección;
- IV. Cuando se invada la vía pública con una construcción, y
- V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en el Dictamen de Uso de Suelo, Alineamiento, Número oficial o Licencia de Construcción.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Si el propietario o poseedor del predio en el que la Dirección se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería de cada Municipio del Estado de Querétaro efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo

Artículo 426. Se sancionará al Director Responsable de Obra, o al Corresponsable de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

Artículo 427. Se considera como único responsable de un condominio a toda persona física o moral, o sus causahabientes, desarrolladores o promotores que realicen en un terreno propio un condominio o permitan que otros lo hagan en terrenos de su propiedad o posesión.

Artículo 428. El que realice cualquier condominio, o promotor que sirva de intermediario del mismo en terrenos ejidales, comunales o ajenos sin consentimiento del titular o con el, sin el perjuicio de las medidas de seguridad que se tomen o sin realizar lo conducente al presente reglamento, será sancionado con las penas que señala el Código vigente del Estado.

Artículo 429. Se sancionará a los propietarios o poseedores, Titulares, Directores Responsables de Obra y Peritos Responsables, en su caso, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor del inmueble, de acuerdo al avalúo correspondiente que expida la Dirección de Catastro, en los siguientes casos:

- I. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente la licencia respectiva de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.
- II. Cuando se hubiera violado los estados de suspensión o clausura de la obra, y
- III. Cuando se hubieran realizados obras o instalaciones sin contar con la licencia correspondiente, y las mismas no estuvieran regularizadas.

Artículo 430. Las violaciones a este Reglamento no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán con multa de 100 hasta 200 días de salario mínimo vigente en la Región. Debiendo en su caso justificar técnica y jurídicamente su procedencia.

Artículo 431. Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta.

Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra, o en el lapso de un año en cualquier obra.

A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, se le sancionará con arresto administrativo hasta por treinta y seis horas en los términos de Ley.

Corresponderá a los reglamentos de condominio de cada municipio y/o en su caso en la Ley de Ingresos respectivos determinar el monto de sus infracciones, en caso de no existir los supuestos se aplicarán por suplencia y su cobro deberá entenderse como un aprovechamiento en términos del artículo 12 de la Ley General de Hacienda de los Municipios para el Estado de Querétaro.

Artículo 432. Los casos no previstos por este Reglamento, por sus Normas Técnicas Complementarias o por las Normas derivadas de los Planes y Programas de desarrollo urbano serán resueltos por la Secretaría a través de Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, previo dictamen técnico el cual deberá estar fundado y motivado.

Artículo 433.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Secretaría del Ayuntamiento en el ámbito de su competencia.

Artículo 434.- La contravención a las disposiciones del presente ordenamiento será sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en la zona
- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Querétaro Arteaga;
- III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Querétaro Arteaga.
- IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa que no podrá ser menor a

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

cien días de salario mínimo general vigente en el estado de Querétaro Arteaga ni mayor a doscientos. Estas sanciones serán aplicadas por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento de cada municipio, previo dictamen técnico emitido por el área encargada de inspección de cada municipio.

Artículo 435. - Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representen un mínimo del 51 % del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

- I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.
- II. En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante Juez Civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado.

CAPÍTULO VI DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 436. Los actos administrativos de las autoridades del Estado y de los Municipios en la aplicación del presente ordenamiento, podrán recurrirse a través de los medios de impugnación previstos en el título sexto de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

Artículo 437. La interposición de los medios de impugnación será optativa para el interesado, antes de acudir ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de Gobierno del Estado de Querétaro.

TÍTULO SÉTIMO NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 438. Las especificaciones técnicas que se contienen en los literales de este título mantendrán su vigencia en tanto se expiden nuevas Normas Técnicas Complementarias para cada una de las materias que regulan.

Para efecto del presente reglamento los condominios de acuerdo con sus características se clasifican en:

SECCIÓN 1. TABLA DE CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS POR SU ESTRUCTURA.

TIPO	USO
1. HABITACIONAL	a).- Residencial. b).- Habitacional Popular.
2. CAMPESTRES	a).- Residencial Campestre. b).- Rústico Campestre.
3. INDUSTRIALES	a).- Industria Ligera. b).- Industria Mediana. c).- Industria Pesada.
4. COMERCIALES	

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN 2 TABLA DE LOS CONDOMINIOS POR SUS CARACTERÍSTICAS.

TIPO	USO
I. VERTICAL	a).- Habitacional. b).- Comercial y de servicios c).- Mixto (a y b)
II. HORIZONTAL	a) Habitacional b) Comercial y de servicios c) Industrial d) Mixto (a y b) (b y c)
III. MIXTO (I Y II)	

SECCIÓN 3 CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDOMINIOS.

Los condominios habitacionales se destinarán a usos unifamiliares o plurifamiliares, u otros usos compatibles como los comerciales y se ubicaran en la zona urbana o en las zonas de futuro crecimiento de la ciudad, de conformidad con las disposiciones del Plan de Desarrollo correspondiente.

De acuerdo en lo previsto en el presente reglamento, los condominios deberán cumplir con las características de superficie mínima y obras primarias de urbanización que se enlistan en los artículos de este Reglamento.

SECCIÓN 4 TABLA DE LOTIFICACIÓN

USO	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIÓN AL FRENTE	ZONA COMERCIAL	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	INFRAESTRUCTURA y EQUIPAMIENTO
Residencial	200 m2	10.00 m	-----	5% del área vendible	15% de área vendible	a,b,c,e,h,i,j,k,n,o
Popular	90 m2	7.00m	-----	20%	50%	a,b,c,e,g,i,j,k,l,n,o
Campestre	1,000 m2	25.00 m	10 metros	1%	-----	a,b,c,e,h,i,j,k,n,o
Rústico	3,000 m2	30.00 m	10 metros	1%	-----	a,b,c,e,h,i,j,k,n,o
I. ligera	500 m2	20.00 m	6 metros	10%	-----	a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m,n, o
I. mediana	1,000 m2	25.00 m	10 metros	10%	-----	a,b,c,d,f,g,i,j,l,m,n,o
I. pesada	2,000 m2	30.00 m	10 metros	5%	-----	a,b,c,d,f,g,h,j,l,m,n,o
Comerciales	450 m2	15.00 m	6 metros	Según dictamen	Según dictamen	a,b,c,d,f,g,i,j,l,m,n,o

SECCIÓN 5 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO PARA LOS CONDOMINIOS

- a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;
- c).- Sistema de manejo independiente de las aguas pluviales;
- d).- Sistema de manejo independiente de aguas de desecho industrial;
- e).- Red de distribución de energía eléctrica para uso domestico;

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- f).- Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial
- g).- Alumbrado público de vapor de sodio montado en postes metálicos;
- h).- Alumbrado público de vapor de sodio montado en postes metálicos y operado con celdas fotoeléctricas;
- i).- Ductos de redes telefónicas y de gas
- j).- Guarniciones y banquetas de concreto;
- k).- Calle adoquinada con cantera, concreto, asfalto u otro material de calidad similar;
- l).- Pavimento de calles de concreto, asfalto u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado
- m).- Hidrantes contra incendios;
- n).- Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorieta y demás lugares destinados a ese fin;
- o).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Todos los condominios deberán respetar lo establecido en el Título Tercero y Cuarto del presente ordenamiento, así como la Sección I del Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

SECCIÓN 6. REQUISITOS MÍNIMOS PARA ESTACIONAMIENTO EN CONDOMINIO

TIPO	NÚMERO DE CAJONES	NÚMERO DE CAJONES VISITANTES
I. HABITACIONAL RESIDENCIAL DE ÁREAS	1 por cada 100 m ²	0.5 por cada superficie vendible
II. HABITACIONAL RESIDENCIAL	1 por cada 100 m ²	30% de los cajones resultantes
III. HABITACIONAL POPULAR	1 por cada 120 m ²	30% de los cajones resultantes
IV. COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE ÁREAS	1 por cada 30 m ²	1.5 por cada superficie vendible
V. COMERCIAL Y DE SERVICIO	1 por cada 30 m ²	50% de los cajones resultantes
VI. INDUSTRIAL DE ÁREAS	1 por cada 100 m ²	1.5 por cada superficie vendible
VII. INDUSTRIAL	1 por cada 100 m ²	40% de los cajones resultantes

1. Todas las edificaciones, deberán proporcionar estacionamiento de acuerdo a la tabla anterior, este deberá ubicarse al frente del predio con libre acceso para los usuarios, dar facilidades para discapacitados de acuerdo al Título III del presente ordenamiento y por ningún motivo podrá condicionarse a usuarios, por lo que queda prohibido el cobro de estacionamiento a usuarios, únicamente se autorizará el cobro a estacionamientos públicos y este estará normado por cada Municipio, de acuerdo a sus Leyes de Ingreso.
2. Todas las edificaciones, deberán indicar en los planos presentados para Licencia de Construcción, Ampliación, Modificación y/o Regularización, el número de cajones tanto para usuarios del condominio como para visitantes sin importar su clasificación.
3. En caso de que el condominio sea mixto de acuerdo a las tablas anteriores, el número de cajones de estacionamiento se deberá calcular separando los usos y de igual forma los cajones correspondientes a los visitantes.

Los cajones para visitantes tendrán que ser separados físicamente de los cajones de usuarios, estos deberán estar identificados y numerados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

4. Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se sujetarán a estudio y resolución emitida por la Dirección.
5. Las edificaciones que cuenten con diferentes giros y usos, deberán colocar en el cuadro de áreas, un resumen por tipo de local, para la obtención del número total de cajones de estacionamiento, se podrán eliminar las circulaciones y pasillos del edificio, se sumarán las áreas que se consideren útiles por parte de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, y de acuerdo a su tipo se determinarán los cajones por local, con la finalidad de satisfacer

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

la demanda total de cajones de estacionamiento.

6. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 15% en el caso de edificios o conjuntos ubicados en la zona Rural, un 5% en la Zona Urbana, excepto en el Área Metropolitana del Estado.
7. El 60% de las áreas de estacionamiento de los conjuntos habitacionales y comerciales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100% de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos, siempre y cuando los coeficientes de Ocupación y de Utilización del suelo (cos y cus) así lo permitan.
8. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.40 metros, mientras que los cajones para discapacitados serán de 5.00 x 3.80.
9. Se podrá aceptar el estacionamiento en "Cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículo será de 6.00 x 2.40 m. Estas medidas no comprenden las áreas de circulación necesarias.
10. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, que cuenten con mostrador y en el se genere un vestíbulo donde los usuarios esperen a ser atendidos, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva como máximo otro vehículo, para lo cual el solicitante presentará estudio de movimientos vehiculares a la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, de forma que sea posible evaluar su factibilidad.
11. La Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio determinará los casos en que se deberá cubrir una demanda adicional de espacios para estacionamiento, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de las edificaciones en general, en función de su ubicación y relación con la estructura urbana.
12. Los estacionamientos deberán contar con áreas exclusivas para ascenso y descenso de personas, a nivel de las aceras, a cada lado de los carriles de entrada y salida, con una longitud mínima de 6.00 m y una anchura de 2.50 metros;
13. Cada cajón de estacionamiento deberá estar marcado en piso con pintura amarillo tráfico, deberán estar numerados tanto en planos como físicamente, las guarniciones de banquetas deberán pintarse de igual forma.
14. Si las áreas de estacionamiento no estuvieran a nivel, los cajones de estacionamiento se dispondrán en forma tal que en caso de que falle el sistema de freno del vehículo, quedará detenido por topes que se colocarán en cada cajón.
15. Las columnas y los muros de los estacionamientos, deberán contar con una banqueta de 50 centímetros de anchura como mínimo, los ángulos de esta serán redondeados.
16. En estacionamientos subterráneos o de varios niveles, las rampas deberán tener una pendiente máxima del 15%, una anchura en rectas de 3.00 metros y en curvas de 3.50 metros, con un radio de giro mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.
17. En todo estacionamiento, la rampa de salida deberá terminara una distancia mínima de 5.00 metros, antes del alineamiento, ver glosario gráfico.
18. Las dimensiones en pasillos de circulación vehicular, dependen del ángulo de los cajones de estacionamiento, siendo los valores mínimos los siguientes:

ÁNGULO DEL CAJÓN	ANCHO DEL PASILLO EN METROS
30 GRADOS	3.30
45 GRADOS	3.50
60 GRADOS	5.00
90 GRADOS	6.00

VER GLOSARIO GRÁFICO.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN 7 REQUISITOS MÍNIMOS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 8 REQUISITOS MÍNIMOS DE SERVICIO DE AGUA POTABLE

Tipología	Subgénero	Dotación Mínima	Obs.
I. HABITACION	Vivienda	150 Lts./Hab./día	a
II. SERVICIOS			
II.1 OFICINAS	Cualquier tipo	20 Lts./ m ² /día	a, c
II.2 COMERCIO			
Locales comerciales		6 Lts./ m ² /día	a
Mercados		100 Lts./puesto/día	
Baños públicos		300 Lts./ Bañista/ regadera/día	b
Lavanderías de autoservicio		40 Lts./kilos de ropa seca	
II.3 SALUD Hospitales, clínicas y centros de salud		800 Lts./cama/día	
Orfanatorios y asilos		300 Lts./huésped/día	a,c
II.4 EDUCACION Y CULTURA			
Educación elemental		20 Lts./alumno/turno	a,b,c
Educación media y superior		25 Lts./alumno/turno	a,b,c
Exposiciones temporales		10 Lts./asistente/día	b
II.5 RECREACION			
Alimentos y bebidas		12 Lts./comida	a,b,c
Entretenimiento		6 Lts./asiento/día	a,b
Circos y ferias		10 Lts./asistente/día	b
Dotación para animales en su caso		25 Lts./animal/día	
Recreación social		25 Lts./asistente/día	a,c
Deportes al aire libre, con baño y vestidores		150 Lts./asiento/día	a
Estadios		10 Lts./ asiento/día	a,c
II.6 ALOJAMIENTO			
Hoteles, moteles y casas huéspedes		300 Lts./huésped/día	a,c
II.7 SEGURIDAD			
Reclusorios		150 Lts./interno/día	a,c
Cuarteles		150 Lts./persona/día	a,c
II.9 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES			
Estaciones de transporte		10 Lts./pasajero/día	c
Estacionamientos		2 Lts./ m ² /día	
III INDUSTRIA			
Industrias donde se manipulen materiales y sustancias que ocasionen manifiesto		100 Lts./trabajador	

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

desaseo			
Otras industrias		30 Lts./trabajador	
IV. ESPACIOS ABIERTOS			
Jardines y parques		5 Lts. m ² /día	

OBSERVACIONES

- a. Las necesidades de riego se considerarán por separado a razón de 5 Lts./ m²/ día.
- b. Las necesidades generadas por empleados o trabajadores se considerarán por separado a razón de 100 Lts./trabajador/día.
- c. En lo referente a la capacidad del almacenamiento de agua para sistemas contra incendios deberá observarse lo dispuesto en el artículo 171 de este Reglamento.

SECCIÓN 9 REQUISITOS MÍNIMOS DE SERVICIOS SANITARIOS

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 10 REQUISITOS MÍNIMOS DE VENTILACIÓN.

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 11 REQUISITOS MÍNIMOS DE ILUMINACIÓN.

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 12 REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 13 DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CIRCULACIONES HORIZONTALES.

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 14 REQUISITOS MÍNIMOS PARA ESCALERAS

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 15 REQUISITOS MÍNIMOS PARA LAS INSTALACIONES DE COMBUSTIBLES. NORMAS PARA INSTALACIÓN DE LÍNEAS DE GAS.

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y considerar que las instalaciones son ocultas como lo dicta el presente ordenamiento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN 16 INSTALACIONES DE COMUNICACIÓN

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y considerar que las instalaciones son ocultas como lo dicta el presente ordenamiento.

Normas mínimas para la instalación de [Antenas de Telefonía Celular](#), Cable y TV, Antenas Parabólicas y Maestras de Televisión:

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro y considerar que las instalaciones son ocultas como lo dicta el presente ordenamiento.

SECCIÓN 17 ZONIFICACIÓN PARA DISEÑO SÍSMICO

El Estado de Querétaro se encuentra situado en la zona B de la zonificación Sísmica de la República Mexicana, dentro de esta zona, las características sísmicas se tomarán de acuerdo a la naturaleza del suelo. La República Mexicana se encuentra dividida en cuatro zonas sísmicas. Esto se realizó con fines de diseño antisísmico. Para realizar esta división se utilizaron los catálogos de sismos de la República Mexicana desde inicios de siglo, grandes sismos que aparecen en los registros históricos y los registros de aceleración del suelo de algunos de los grandes temblores ocurridos en este siglo. Estas zonas son un reflejo de que tan frecuentes son los sismos en las diversas regiones y la máxima aceleración del suelo a esperar durante un siglo. La zona A es una zona donde no se tienen registros históricos de sismos, no se han reportado sismos en los últimos 80 años y no se esperan aceleraciones del suelo mayores a un 10% de la aceleración de la gravedad a causa de temblores. La zona D es una zona donde se han reportado grandes sismos históricos, donde la ocurrencia de sismos es muy frecuente y las aceleraciones del suelo pueden sobrepasar el 70% de la aceleración de la gravedad. Las otras dos zonas (B y C) son zonas intermedias, donde se registran sismos no tan frecuentemente o son zonas afectadas por altas aceleraciones pero que no sobrepasan el 70% de la aceleración del suelo. Aunque la Ciudad de México se encuentra ubicada en la zona B, debido a las condiciones del subsuelo del valle de México, pueden esperarse altas aceleraciones.



REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

SECCIÓN 18 CARGAS VIVAS UNITARIAS

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

SECCIÓN 19 ELEVADORES, ESCALERAS ELÉCTRICAS Y BANDAS TRANSPORTADORAS

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro

SECCIÓN 20 REQUISITOS MÍNIMOS PARA PREVISIONES CONTRA INCENDIO.

Elementos constructivos	RESISTENCIA MÍNIMA AL FUEGO EN HORAS	
	Construcciones riesgo mayor	Construcciones riesgo menor
Elementos estructurales (columnas, vigas, trabes, entrepisos, techos, muros de carga) y muros en escaleras, rampas y elevadores	3	1
Escaleras y rampas	2	1
Puertas de comunicación a escalera, rampas y elevadores	2	1
Muros interiores en colindancias y muros en circulaciones horizontales	1	1
Muros en fachadas	Materiales incombustible (a)	Materiales incombustible (a)

Los simulacros de incendios se deberán realizar cada seis meses, por lo menos, en los que participaran los empleados y, en los casos que señalen las Normas Técnicas Complementarias, los usuarios o concurrentes. Los simulacros consistirán en prácticas de salida de emergencia, utilización de los equipos de extinción y formación de brigadas contra incendio, de acuerdo con lo que establezca el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN 21 NORMAS PARA TRAMPOLINES Y PLATAFORMAS.

Remitirse al Reglamento de Construcción para el Estado de Querétaro.

SECCIÓN 22 REQUISITOS MÍNIMOS PARA DISCAPACITADOS

- I. El Director Responsable de la Obra, deberá contemplar en el diseño de espacios, el equipamiento y mobiliario necesario para la diversidad de características físicas de los usuarios, conciliando todos los elementos y requerimientos especiales que esto implica.
- II. Las dimensiones de los espacios habitables, necesarios para el desplazamiento y maniobra de personas discapacitadas, tiene su fundamento en la antropometría que gráficamente se observa en el Glosario Gráfico.
- III. Los anchos mínimos para andadores será de 1.50 metros, estos deberán contar con pavimento antiderrapante y que no acumule agua, las pendientes en rampas no deben rebasar el 5%.

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

- IV. En rampas, sanitarios y locales complementarios que a juicio de la Dirección o los Ayuntamientos por conducto del área encargada en materia de desarrollo urbano de cada municipio, se deberán colocar pasamanos a 0.75 y 0.90 metros, tomados de nivel de piso y a lo largo de los recorridos.
- V. Se deberá contemplar áreas de descanso en recorridos de más de 25 metros lineales como máximo, estas deberán ser mayores en dimensiones a las de los andadores, se deberán realizar cambios de pavimentos para alertar los cambios de sentidos o pendientes a las personas con problemas visuales.
- VI. Para el diseño de banquetas, deberá consultar el Reglamento de Condominios para el Estado de Querétaro.
- VII. Los cajones de estacionamiento deberán contar con unas dimensiones espaciales, 5.00 por 3.80 metros, estos deberán ubicarse lo más cerca de los accesos al inmueble y contar con señalización en piso y con letrero tipo paleta, las medidas de este están normadas por el Reglamento de Anuncios Para el Estado de Querétaro.
- VIII. En edificaciones diferentes al habitacional unifamiliar, se deberán contemplar sanitarios para hombres y mujeres, las dimensiones de estos espacios serán de 1.70 x 1.70 metros libres a paño interior, estos deberán contar con pasamanos y muebles de baño adaptados a las dimensiones que se indican en el Glosario Gráfico.
- IX. En edificaciones destinadas a la cultura, educación, centros religiosos y entretenimiento, deberá existir un área especial para personas discapacitadas, estos no deberán contar con sillas ni butacas fijas, se deberán colocar espacios de dos en dos, sin aislarlos de las butacas generales, se deberán ubicar cerca de las salidas de emergencia sin obstaculizar las circulaciones.
- X. Para cualquier otro espacio o uso distinto a los que se refiere este apartado, se deberá consultar las Recomendaciones de Accesibilidad de la Presidencia de la República Mexicana.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra Arteaga".

SEGUNDO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra Arteaga"

TERCERO.- Se abroga el Reglamento **General de Construcciones del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra Arteaga" el 8 de marzo de 1990.**

CUARTO.- Los Registros de Director Responsable de Obra y Corresponsables, obtenidos conforme al Reglamento de Construcción **antes mencionado**, deberán refrendarse en un plazo de doce meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente Reglamento en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra Arteaga".

QUINTO.- Las solicitudes de licencia de construcción en trámite y las obras en ejecución a la fecha de entrada en vigor de este Reglamento, se sujetarán a las disposiciones del mismo y contarán con un plazo de sesenta días naturales a partir del día siguiente de su publicación, para regularizarse.

Al evaluar las resistencias y rigideces de estructura existentes se tendrán en cuenta las reducciones debidas a los daños que presentan. En estructuras que estén inclinadas más de 1%, se incrementarán los coeficientes de diseño sísmico, según se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias.

SEXTO.- No será necesaria la verificación cuantitativa de que cumplan los requisitos de estabilidad estructural establecidos en el Apartado Segundo del Título Tercero de este Reglamento, en los edificios del grupo "A" que satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Que hayan evidencia de que el edificio en cuestión no tiene daños estructurales ni los ha tenido ni ha sido reparado, y que el comportamiento de la cimentación ha sido satisfactorio, la evidencia se obtendrá de inspección exhaustiva de los elementos principales de la estructura, así como del comportamiento de la cimentación h sido satisfactorio, la evidencia se obtendrá de inspección exhaustiva de los elementos principales de la estructura, así como del comportamiento de la cimentación se verificará que no se hayan efectuado modificaciones que afecten desfavorablemente su comportamiento ante sismos intensos.
2. Que no existan defectos en la calidad de los materiales ni en la ejecución de la estructura, según conste en los datos disponibles sobre la construcción del inmueble, en la inspección de la estructura y en los resultados de las pruebas realizadas a los materiales.
3. Que el sistema estructural sea idóneo para resistir fuerzas sísmicas y en particular, no

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

presente excesivas asimetrías, discontinuidades ni irregularidades en planta o elevación que pudieran ser perjudiciales; o en caso de que presente alguno de los defectos anteriores, estos puedan eliminarse sin que se afecte la resistencia de la estructura.

4. Si se trata de una escuela, y ésta no sea de educación inicial, preescolar, primaria, media o media superior, o no aloje a más de cincuenta alumnos.

5. La verificación de que se cumpla con todos los requisitos enumerados deberá constar en un dictamen expedido por un Corresponsable en Seguridad Estructural.

GLOSARIO

Elementos de riesgo: Se deberán considerar para prevenir sus efectos está el uso inadecuado de espacios urbanos o de construcciones en mal estado que no cumplan con las normas mínimas de seguridad, así como las intersecciones viales conflictivas y la ubicación de aeropuertos, aeropistas, cruces de ferrocarril y ferrocarriles de transporte de pasajeros y carga, restricciones sobre todas las líneas de conducción de Pemex, las áreas de derechos federales sobre los cableados de la Comisión Federal de Electricidad, áreas de derechos sobre drenes y/o canales cubiertos o al aire libre normados por la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional de Aguas entre otros.

Equipamiento Urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, y construcciones, destinados a prestar a la población, o servicios de administración pública, de educación y cultura; de comercio, de salud y asistencia; de deporte y de recreación, de traslado y transporte, y otros, para satisfacer sus necesidades.

Espacio Urbano: El volumen ubicado, determinada, condicionado y desarrollado sobre el cielo urbano; es el ámbito donde existen edificaciones o que es susceptible de ser edificado.

Estímulos: Las medidas jurídicas, administrativas, fiscales y financieras que aplicarán las autoridades competentes para promover y facilitar la participación de los sectores público, social o privado, en la elaboración, modificación, ejecución y evaluación de los programas.

Estructura Urbana: Conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, el mobiliario urbano, la imagen urbana, el medio ambiente, entre otros que actúan interrelacionados y que constituyen la ciudad.

Estructura Vial: Conjunto de calles intercomunicadas, de uso común y propiedad pública, destinadas al libre tránsito de vehículos y peatones, entre las diferentes áreas o zonas de actividades. Puede tener distinto carácter en función de un medio considerado: local, urbano, regional y nacional.

Imagen Urbana: conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito físico-territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y los aspectos de la traza urbana, tipo y antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros que dan una visión general o parcial de sus características.

Impacto Urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretende realizar la obra; afecte negativamente el espacio urbano, la imagen urbana, y la estructura socioeconómica, al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios; signifique un riesgo para la salud, la vida o los bienes de la comunidad; o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico de la ciudad.

Infraestructura Urbana: Las redes y sistemas de organización y distribución de bienes y servicios, incluyendo su equipamiento para el buen funcionamiento de la ciudad.

Mobiliario Urbano: Todos aquellos elementos urbanos complementarios, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento, que refuerzan la imagen de la ciudad como: fuentes, banca, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, etc. Que por su función pueden ser: fijos, permanentes y móviles o temporales.

Riesgo: Todo evento que de ocurrir puede poner en peligro la integridad o la vida de las personas, sus bienes o el ambiente.

Sustancias peligrosas según clasificación contenida en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (CRETIB, Corrosivo, Reactivo, Explosivo, Tóxico, Inflamable y Biológico-Infeccioso).

REGLAMENTO DE CONDOMINIOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA

Traza Urbana: Estructura básica de una Ciudad del Estado de Querétaro o parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública. Representación gráfica de los elementos mencionados para una zona urbana existente o en proyecto.

Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población.

Vivienda de Interés Popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales vigentes en la zona y que no excede de 25 salarios mínimos anuales.

Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en la **Región**.

Zona Metropolitana: La continuidad física y demográfica formada por [los Municipios de Querétaro, Corregidora, el Marques y Huimilpan](#).

Zona Intermedia de Salvaguardia: Es el resultado del estudio de impacto de riesgo previsto bajo los términos que establezca la Ley General del Equilibrio Ecológico y Medio Ambiente, la cual de igual forma podrá ser determinada para diferentes destinos de las edificaciones y deberá formar parte del predio que requiere de dicha zona.

Zonificación: La división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o de una mezcla de ellos con relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; Constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial.

En cumplimiento a lo dispuesto en la fracción ----- del Estado de Querétaro y para su debida observancia, expido el presente Reglamento en el Edificio sede del Palacio de Gobierno de Querétaro, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a los ---- días del mes de ----- de dos mil cinco.

GLOSARIO GRÁFICO

LIC. FRANCISCO GARRIDO PATRÓN,
GOBERNADOR DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA.
LIC. ALFREDO BOTELLO MONTES,
SECRETARIO DE GOBIERNO DEL ESTADO
DE QUERÉTARO.