

**Curso**

**“Código Urbano del Estado de Querétaro”**



**PLADESU**  
CAPACITACIÓN

**Título Cuarto**  
**“De las construcciones”**

**Febrero de 2024**

*M. en VIIBN. Arq. Jalil Miguel Solís Garay*



CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE  
QUERÉTARO

TÍTULO CUARTO; **DE LAS CONSTRUCCIONES**

Art. Art 318 al 365

Art. Art 318 al 365

- **Capítulo Primero.-** Disposiciones Generales.
- **Capítulo Segundo.-**
  - Del Dictamen de Uso de Suelo,
  - Licencias de Construcción,
  - Riesgos y Vulnerabilidad Urbana,
  - Vía Pública y Contexto de Imagen Urbana.
- **Capítulo Tercero.-** De los Anuncios.



## Capítulo Primero.- Disposiciones Generales:

### Objeto:

- Establecer las normas a las que deberán sujetarse las construcciones en los terrenos y edificaciones de propiedad pública o privada.
- Las reglas para su uso y destino y las modalidades que permitan un desarrollo adecuado y armónico de las zonas urbanas.
- El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y permisos para la construcción, se sujetará a lo que determine los instrumentos de planeación urbana.
- Este Título es aplicable como norma reguladora de las construcciones y **los municipios expedirán sus reglamentos** de manera congruente con este ordenamiento.

## El reglamento de construcción de los municipios establecerá:

- **Las normas técnicas para lograr las especificaciones de :**
  - **Habitabilidad**
  - **Funcionamiento**
  - **Sanidad**
  - **Estabilidad estructural**
  - **Seguridad operativa de los edificios.**
- **Debera Contener:**
  - **El dictamen de uso de suelo**
  - **Las licencias**
  - **La responsabilidad de las obras**
  - **La vigilancia e inspección**
  - **Los procedimientos para la obtención de dicho dictamen**
  - **Lo conducente a la imagen urbana**
  - **Vías públicas**
  - **Alineamientos**
  - **Los mecanismos para la autorización de ocupación, la atención y autorización a usos peligrosos, insalubres o molestos.**

El municipio previo a otorgar la licencia de construcción deberá expedir:

- La constancia de alineamiento
- El número oficial



El municipio esta facultado para autorizar.



Poda y tala

## Capítulo Segundo

### Definición



**Informe de usos de suelo.-** Es un documento administrativo en el cual la autoridad competente hace del conocimiento a la persona que lo solicita , **la información relativa al uso de suelo que tiene asignado el predio** conforme a los instrumento de planeación urbana .

**Dictamen de uso de suelo.-** Es el documento administrativo emitido por la autoridad competente en el que se mencionarán **las condicionantes y terminos que fijan los instrumentos de plneación urbana** respecto de un predio

### ***Asignación de Uso de Suelo***

Para aquellos predios que no están considerados dentro de la zona de estudio del instrumento de planeación urbana municipal o centro de población, con un uso de suelo establecido.

*Emitido por el Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo*

### ***Cambio de Uso de Suelo***

***Modificación de la vocación natural o predominante de un predio***, adquiere vigencia jurídica cuando se publica en el Periódico Oficial.

*Emitido por el Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo*





USUARIO



MUNICIPIO



Ubicar el predio y analizar los planes y programas de desarrollo urbano



Acudir al predio y elaborar el Reporte de Inspección



USUARIO



Aprobar y firmar el DUS



Solicitar el Vo.Bo. del área encargada de Desarrollo Urbano

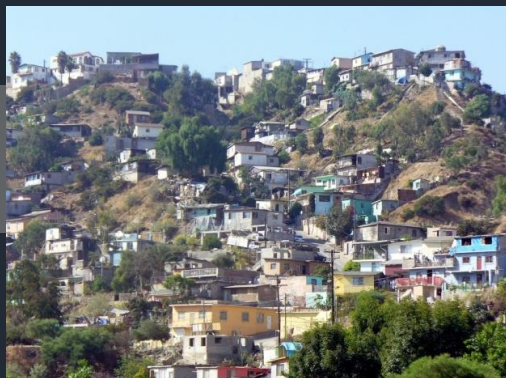


## Se requiere Dictamen de Uso de Suelo para:

- Construcciones
- Reconstrucciones
- Adaptación y modificación de las edificaciones



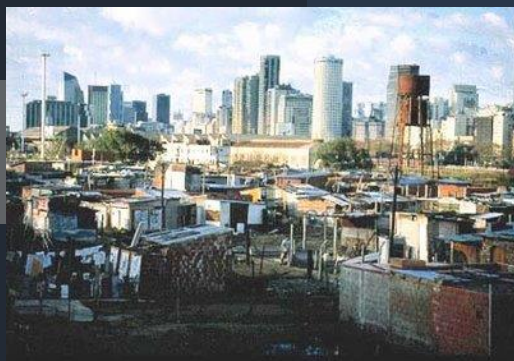
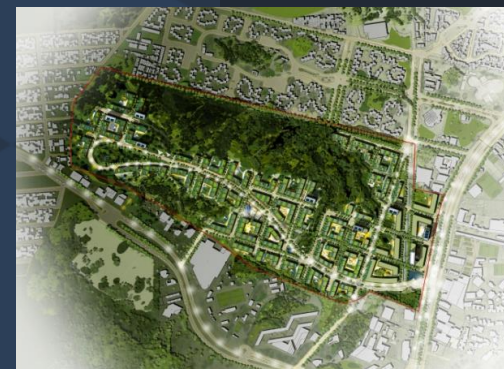




Ciudad  
Ordenada



VS



Ciudad  
Descontrolada

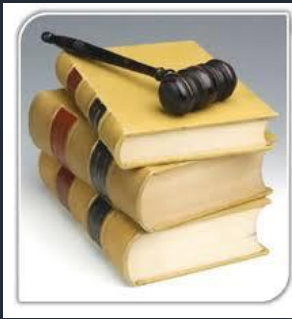


# DEFINICIÓN

Art. 329 del Código Urbano.

**Licencia**; Documento por el cual **se autoriza para construir** o hacer cualquier tipo de modificación a una edificación así como para la instalación de anuncios.





# Generalidades Licencias

Para aprobar una licencia de construcción el proyecto debe cumplir con las **normas establecidas** en cada municipio.





Contar con Alineamiento  
y número oficial previo  
al tramite



Las vigencias tienen un  
plazo de **un año**



Deberán expedirse o  
rechazarse en **15 días**  
hábiles



**Dictamen de uso de suelo**  
para uso diferente a  
Habitacional Independiente



## CASOS DONDE NO SE EMITIRA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No cumpla con los requerimientos  
mínimos **de habitabilidad**

Falten a los **parámetros** y  
lineamientos establecidos.

Lotes **fuera de desarrollos**  
autorizados



# NO SE REQUIERE LICENCIA

Resanes y aplanados

Reparación de albañales

Pintura interior o exterior

Divisiones interiores menores

Obras urgentes y/o preventivas

Obras pequeñas que no modifiquen los planos aprobados

# Tipos de Licencias

Obra Nueva

Ampliación o Modificación

Demolición

Reparación Estructural

Bardeo o Delimitación

Construcción Especial y  
acabados

# REQUISITOS GENERALES

Solicitud del  
tramite



Identificación  
oficial



Documento  
que acredite  
la propiedad



Recibo de  
pago de  
predial al día.



Contrato de  
Agua



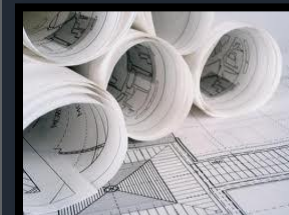
Dictamen de  
Uso de Suelo



Alineamiento  
y No. Oficial



Firma de  
DRO o  
Encargado  
de Obra.



# Permisos anexos a la Licencia de construcción

Adjunto a la licencia de construcción algunas obras conllevan permisos como por ejemplo los siguientes.

Permiso para realizar obras o reparaciones en vía pública

Ocupar la vía pública con construcciones provisionales

Romper el pavimento o hacer cortes en vía pública

Construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública

Ocupar con materiales de construcción la vía pública

CRITERIOS IMPORTANTES

1

% de **avance** de la obra

2

**Materiales** a utilizar

3

**Coeficientes** de construcción [CAS, COS Y CUS]

4

**Tipo** de obra a construir

5

**Imagen** urbana

Para obra nueva se considera hasta un **30%** avance

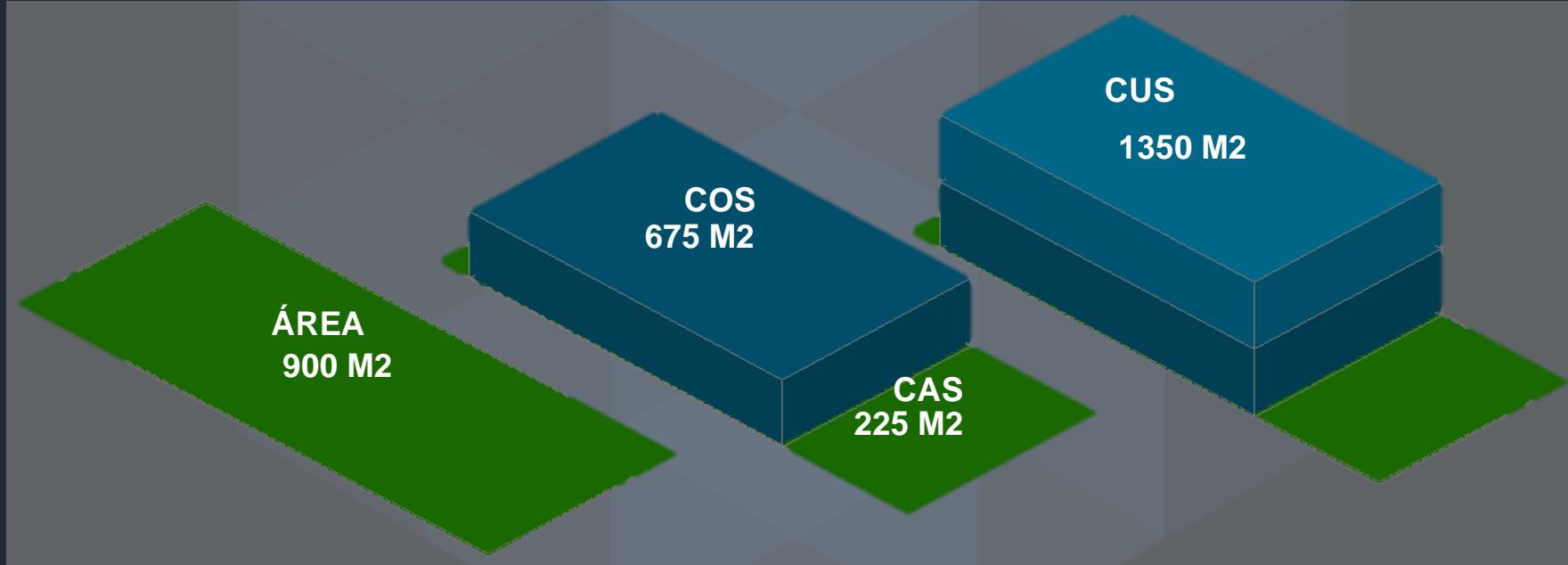
Es importante comprobar el avance para emitir la licencia, así como para emitir sanciones en caso de ser requeridas

# 1. PORCENTAJE DE AVANCE



### 3. COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN CAS, COS Y CUS

## Ejemplo de la aplicación de los coeficientes



CAS = 25%

COS = 75%

CUS = 150%



## Sección Tercera.- Riesgos y Vulnerabilidad Urbana, Vía Pública y Contexto Urbano

Queda Prohibido todo tipo de construcción en :

- Zonas con fallas geológicas.
- Desplazamiento de suelos
- Zonas de amortiguamiento que procesen componentes químicos o peligrosos



## Usos de la Vía Pública:

Se requiere autorización del municipio para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública.
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano.
- III. Romper el pavimento o hacer cortes de banquetas, rampas y guarniciones para la ejecución de obra pública o privada.
- IV. Construir instalaciones subterráneas o aéreas
- V. Cualquier proceso constructivo que requiera ocupar provisionalmente la vía pública con material para construcción.

## Permisos o Concesiones:

- No crean ningún derecho de posesión
- Serán de carácter temporal.
- Se cobra de acuerdo a la Ley de Hacienda de cada Municipio.



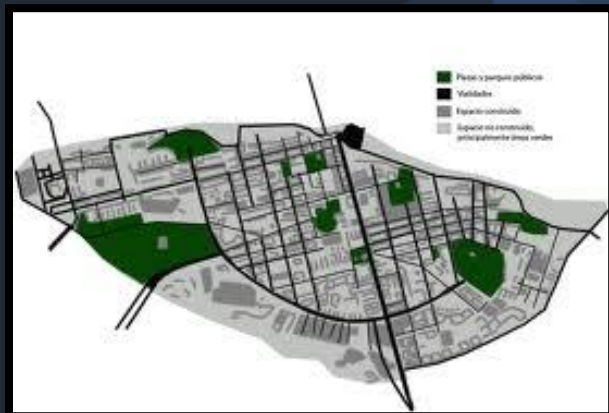
Se define como el total de los **factores** que componen una ciudad y su marco visual así como la percepción que genera en los ciudadanos que **la habitan**.

Imagen Urbana



Identidad

# ¿ Qué se quiere ?



VS



# ¿ Cuáles son las consecuencias ?



# Identidad



Desinterés



Sentido de pertenencia



CLASIFICACIÓN DE ANUNCIOS

Anuncios.

Por Colocación

Adosados



Por Temporalidad

Permanentes



Por Dimensiones

Menores a 5 m2

Autosoportados



Temporales



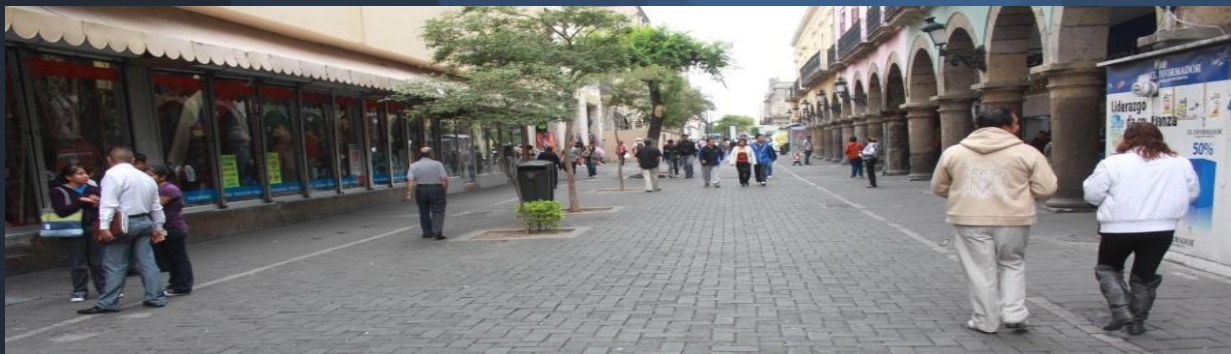
Mayores de 5 m2

Pintados





# AFECTACIÓN URBANA DE LOS ANUNCIOS





CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

**TÍTULO SEXTO; DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE  
AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE SUS AGUA  
RESIDUALES Y TRATADAS.**

Art. Art 393 al 496

# CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales:

Objeto de este título:

- I. La prestación de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, y los servicios relacionados con estos.
- II. Las bases para el cobro de los derechos por los servicios prestados y los derechos de infraestructura.





**Le corresponde a los Municipios** la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus agua residuales y tratadas, quienes lo harán por conducto de la CEA.

La CEA realizará los estudios técnico-financieros que determinen la factibilidad de **crear administraciones municipales o intermunicipales, dependientes de la propia comisión.**



- La CEA podrá otorgar las concesiones o celebrar contratos con terceros para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, disposición de aguas residuales y tratadas. Art 398-401.



Agua Potable y Alcantarillado  
PROVINCIA JURQUILLA

Dentro de las atribuciones de la CEA están las siguientes:

- **Estudios de factibilidad** de suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, disposición de aguas residuales y tratadas, para nuevos usuarios, **desarrolladores** y solicitantes del servicio.
- **Aprobar la factibilidad** para el establecimiento de centros de población, desarrollos inmobiliarios, subdivisiones y lotificación de predios e inmuebles en general.
- Aprobación de tarifas para el cobro de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable.
- Otorgar las concesiones para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, disposición de aguas residuales y tratadas.
- Celebrar con terceros contratos de prestación de servicios para la construcción, posesión, operación y administración de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, disposición de aguas residuales y tratadas.
- Otorgar permisos o licencias a personas físicas o morales, para que usen o aprovechen las aguas residuales que corren por los sistemas de alcantarillado de la CEA.



## Aprovechamiento de aguas residuales y tratadas.



# INTEGRACIÓN DE LA CEA.



CONSEJO  
DIRECTIVO



VOCAL EJECUTIVO



ADMINISTRACIONES  
MUNICIPALES



ÓRGANO INTERNO  
DE CONTROL

# Organo de gobierno de la CEA:



## Servicios de agua potable por uso específico:

I. Doméstico



II. Comercial



III. Industrial



IV. Público oficial

V. Público concesionado

VI. Escuelas y centros de enseñanza



VII. Hidrantes colectivos

VIII. Beneficencias públicas y de asistencia privada

IX. Ganadero

- En los **desarrollos inmobiliarios** es obligación del desarrollador realizar las obras de infraestructura que se requieran para la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, disposición de aguas residuales y tratadas; y entregar estas obras a la CEA.



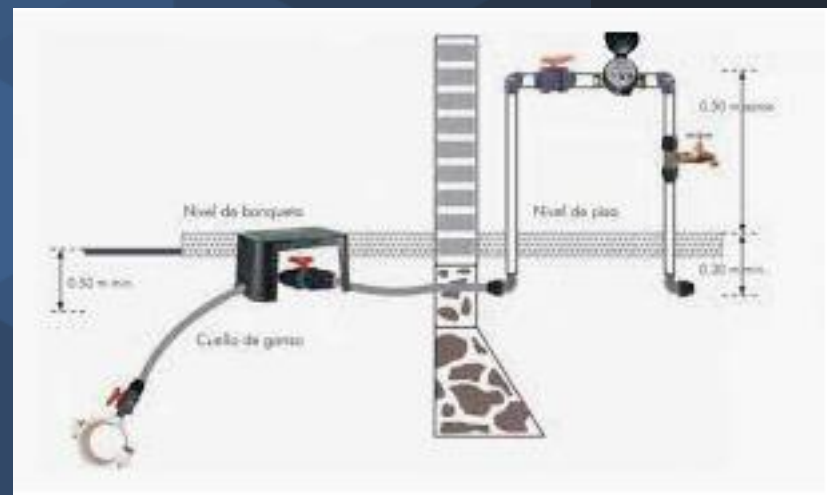
La CEA realizará la instalación y conexión de la toma en un periodo máximo de 10 día a la firma de contrato y pago de derechos.

## Condominios:

- Macro medidor



- Tomas individuales por cada unidad privativa., para realizar esta acción se requiere que se establezca en el acta de asamblea condominal, en donde los condóminos, manifiesten su consentimiento para individualizarse y responsabilizarse de su consumo.



Vida util es de 5 años



- CONCESIONES.
- En los casos en que lo proponga la CEA y con la aprobación del H. Ayuntamiento municipal en que se ubiquen los servicios, se podrá concesionar a los particulares la prestación de aquellos siempre y cuando los concesionarios garanticen las condiciones de prestación de los servicios equivalentes o superiores a las que proporcione la administración municipal.
- La concesión en ningún caso podrá ser mayor a 10 años.





# MUCHAS GRACIAS

[www.pladesu.com](http://www.pladesu.com)

**PLADESU CDMX**

San Borja 1208, colonia Narvarte Poniente  
Delegación Benito Juárez  
0155 55591858

**PLADESU QRO.**

Fray Nicolás de Zamora 7-11  
Colonia el Pueblito, Municipio de Corregidora  
01442 2253088