

SEMÁFORO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Para poder leer éste semáforo es importante saber:

Que el Semáforo de Condominios y el Semáforo de Fraccionamientos reflejan la documentación que a la fecha de actualización se ha emitido formal y debidamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano, en relación a las solicitudes de autorizaciones, así como la información que se sustenta mediante inspecciones en sitio, quejas y denuncias ciudadanas.
Que en este listado se encuentran los **FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS** autorizados desde **2020 a la fecha** .
Que se indica el nombre de los fraccionamientos o condominios como fueron autorizados (no se usan nombres comerciales), así como la empresa a quien se les emitieron las autorizaciones.
Que el listado se divide en dos bloques de información:
- El primero muestra las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano para la aprobación de un fraccionamiento o condominio
- El segundo muestra los 10 supuestos que se determinaron para la clasificación del semáforo.

Los desarrollos inmobiliarios, de conformidad con Código Urbano del Estado de Querétaro, se clasifican en:

Fraccionamiento	División de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.
	Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, tendrán el carácter de vías públicas de libre acceso a la población y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio que corresponda, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.
	En caso de establecer casetas de vigilancia con controles de acceso al fraccionamiento, deberán contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del municipio y deberán ser transmitidas al municipio bajo la misma modalidad que establece el párrafo anterior.
Unidad Condominal	Toda aquella agrupación de 2 o más condominios construidos en un solo polígono, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia
Condominio	El conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

¿Cuál es el nombre de las autorizaciones que emite la Secretaría de Desarrollo Urbano para la aprobación de un desarrollo inmobiliario?

Dictámen de Uso de Suelo (DUS)	Es el documento en el que se establece si el predio tiene un uso habitacional, comercial, industrial, etc., la cantidad de viviendas que pueden desarrollarse en el predio y las condiciones que estos puedan tener.
Visto Bueno del proyecto de desarrollo o proyecto de lotificación (Vo.Bo.)	Consiste en la aprobación del plano que presente el desarrollador respecto a un fraccionamiento, condominio o unidad condominal, y en el que se muestran la distribución de los lotes o unidades privativas (departamentos, casas, oficinas, locales, etc.), vialidades, equipamiento público, áreas comunes, áreas de contenedores de residuos, accesos y salidas, entre otros.
Licencia de Construcción (LCO)	Es el documento en el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios. Para el caso de locales comerciales se debe contar con la Terminación de Obra para poder obtener la licencia de funcionamiento.
Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización (LEOU)	Consiste en la autorización para construir calles, banquetas, ciclovías, áreas verdes y las redes de electricidad, agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, entre otros.
Declaratoria de Régimen de Propiedad Condominal (DECLA)	Consiste en la autorización del régimen que permite dividir en unidades individuales la propiedad (departamentos, casas, oficinas, locales, etc.).
Venta de Lotes o Venta de Unidades Privativas (Ventas)	Es la autorización que permite que las casas, departamentos, lotes, bodegas, entre otros, puedan venderse y por lo tanto escriturarse a terceros.

¿Qué quieren decir las columnas en azul de las autorizaciones?

Indican el estatus de las autorizaciones o permisos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano para la aprobación de un desarrollo inmobiliario.

VENCIDA	Cuenta con la autorización y está vigente
IMPROCEDENTE	La autorización ya está vencida
	La autorización solicitada es improcedente por inconsistencias, errores o faltantes en la información de proyecto y/o documentación requerida.
	No cuenta con la autorización
NA	No aplica dicha autorización
ENTREGADO	Las obras de urbanización ya se encuentran entregadas a Municipio.

¿Cuál es el código de color que se usa en éste semáforo?

Los supuestos indican los 10 escenarios en los que puede encontrarse un desarrollado inmobiliario, y de acuerdo al número de éstos, se asigna su clasificación:

	0 supuestos
	1 a 3 supuestos
	4 a 6 supuestos
	7 a 10 supuestos
NA	No aplica el supuesto por contar con Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas autorizada.

El color en el que esté clasificado el desarrollo inmobiliario dentro del semáforo no significa que no puedan cambiar a otro color, pues este se actualizará periódicamente.