PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

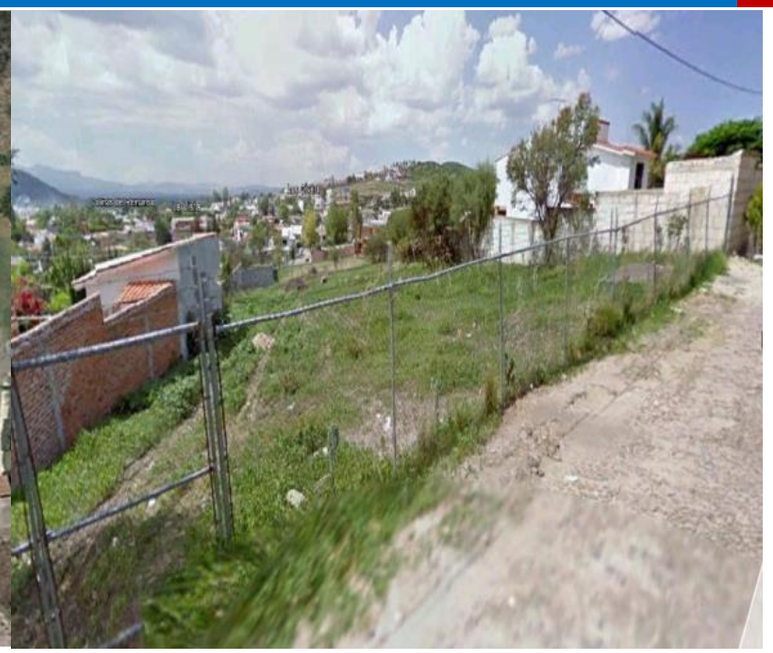
¿QUÉ SON?

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

CLASIFICACIÓN DESARROLLOS INMOBILIARIOS

FIGURA LEGAL

LOTIFICACIONES CAPÍTULO QUINTO



CONDOMINIO CAPÍTULO SÉPTIMO

FRACCIONAMIENTO CAPÍTULO SEXTO

CLASIFICACIÓN :

CUEQ (ART.139)		CRITERIOS
HABITACIONAL	CAMPESTE	Hasta 50 hab/ha
	RESIDENCIAL	de 50 a 100 hab/ha
	MEDIO	de 100 a 300 hab/ha
	POPULAR	Mayor a 300 hab/ha
COMERCIAL		COMERCIO
		SERVICIOS
INDUSTRIAL		INDUSTRIAL
		BODEGAS
		AGROINDUSTRIAL
MIXTO		

*Se deberá cumplir con lo establecido en las “Disposiciones Generales” del Capítulo Primero del Código Urbano del Estado de Querétaro.

LOTIFICACIONES

- **FUSIÓN**
- **SUBDIVISIÓN**

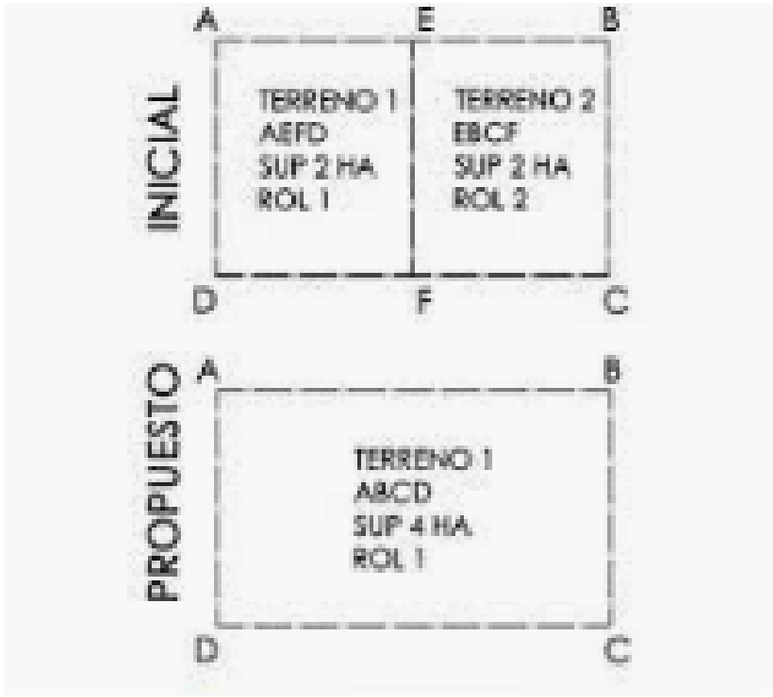
UNIDAD

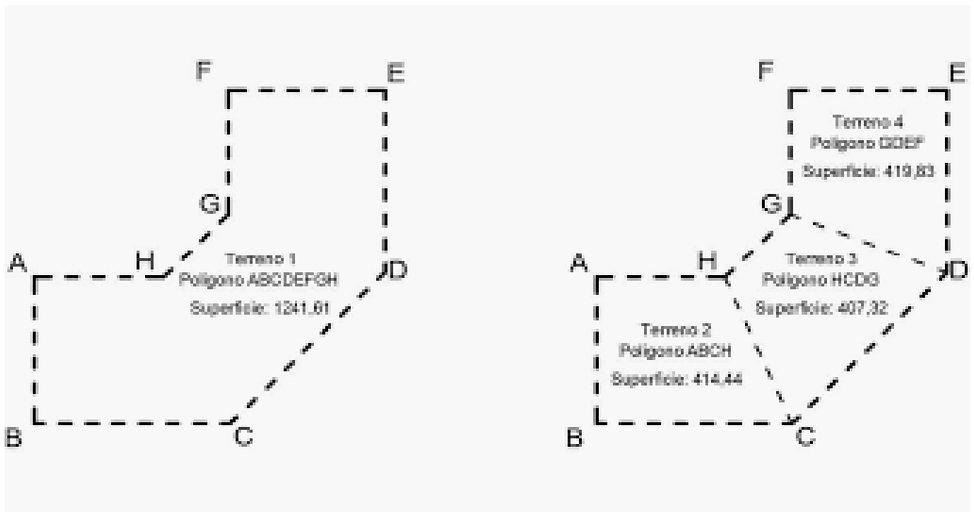
PREDIO

- **URBANOS**
- **RÚSTICOS**

FUSIÓN

Artículo 167. Es la autorización de la unión de dos o más terrenos colindantes en una sola unidad topográfica.





SUBDIVISIÓN

Artículo 169. Es la partición de un terreno en dos o más fracciones que no generen vialidades, que cuente con frente a una vialidad de origen federal, estatal o municipal

LOTIFICACIONES

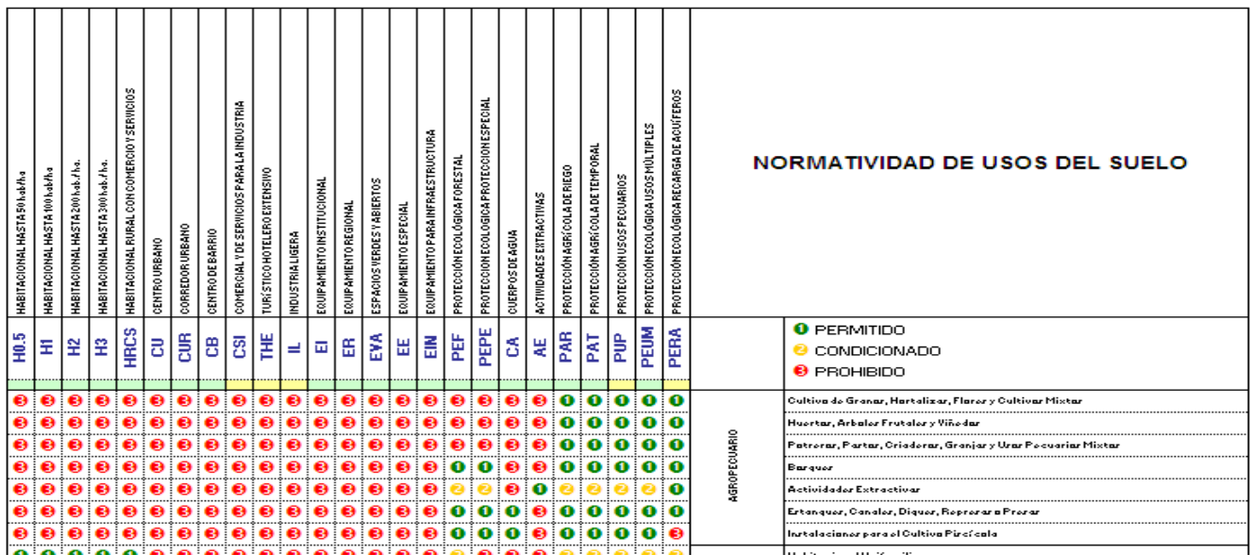
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA VIGENTES

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Área Urbana y Urbanizable

- Habitacional 50 Hab./Ha, H0.5
- Habitacional 100 Hab./Ha, H1
- Habitacional 200 Hab./Ha, H2
- Habitacional 300 Hab./Ha, H3
- Habitacional Rural con Comercio y Servicios, HRCS



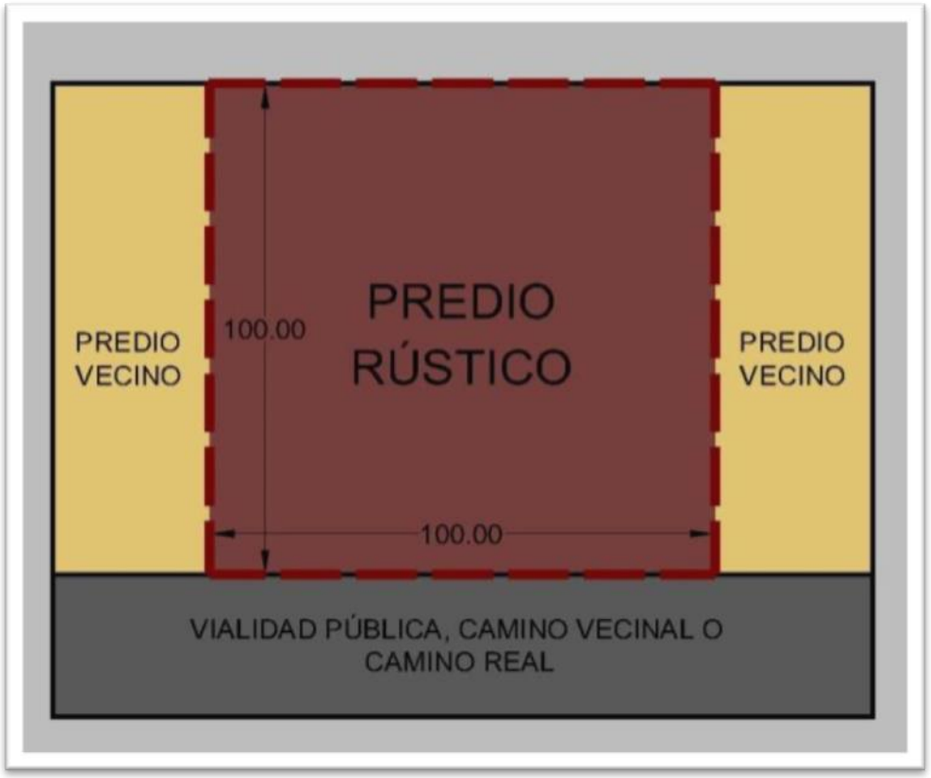
NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO

H0.5	H1	H2	H3	HRCS	CU	CUR	CB	CSI	THE	IL	EI	ER	EVA	EE	EIN	PEF	PEPE	CA	AE	PAR	PAT	PUP	PEUM	PERA	
																									① PERMITIDO ② CONDICIONADO ③ PROHIBIDO
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	①	①	①	①	①	AGROPECUARIO: Cultivo de Granar, Hortalizar, Florer y Cultivar Mixtar
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	①	①	①	①	①	AGROPECUARIO: Huertar, Arbolar Frutalar y Viñedar
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	①	①	①	①	①	AGROPECUARIO: Potrerar, Partar, Criaderar, Granjar y Urar Pecuariar Mixtar
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	①	①	①	①	①	AGROPECUARIO: Barquer
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	②	②	③	①	②	②	②	②	①	AGROPECUARIO: Actividades Extractivar
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	①	①	①	③	①	①	①	①	①	AGROPECUARIO: Estanquer, Canalar, Diquer, Represar o Prorar
③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	①	①	①	③	①	①	①	①	③	AGROPECUARIO: Instalaciones para el Cultivo Piscícola

TABLA DE COMPATIBILIDAD Y NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO

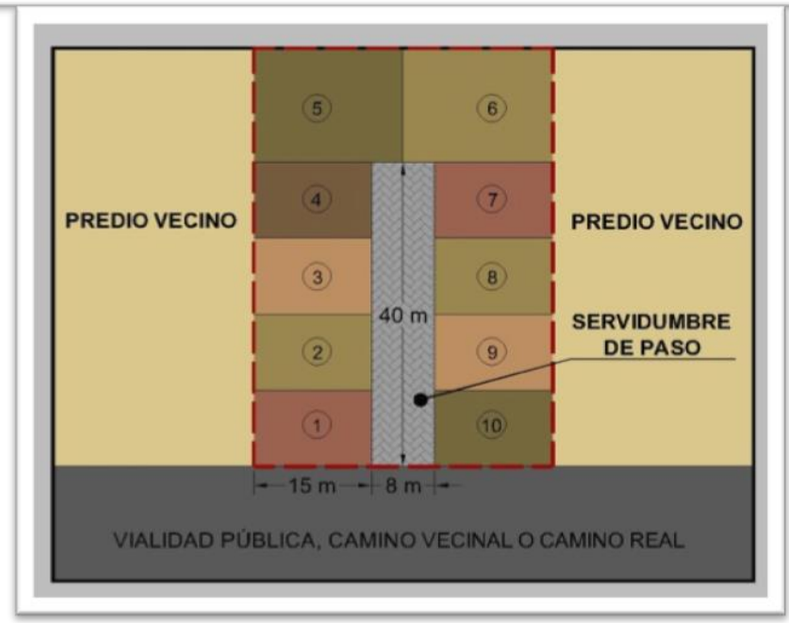
LOTIFICACIONES EN PREDIOS RÚSTICOS

PREDIOS RÚSTICOS



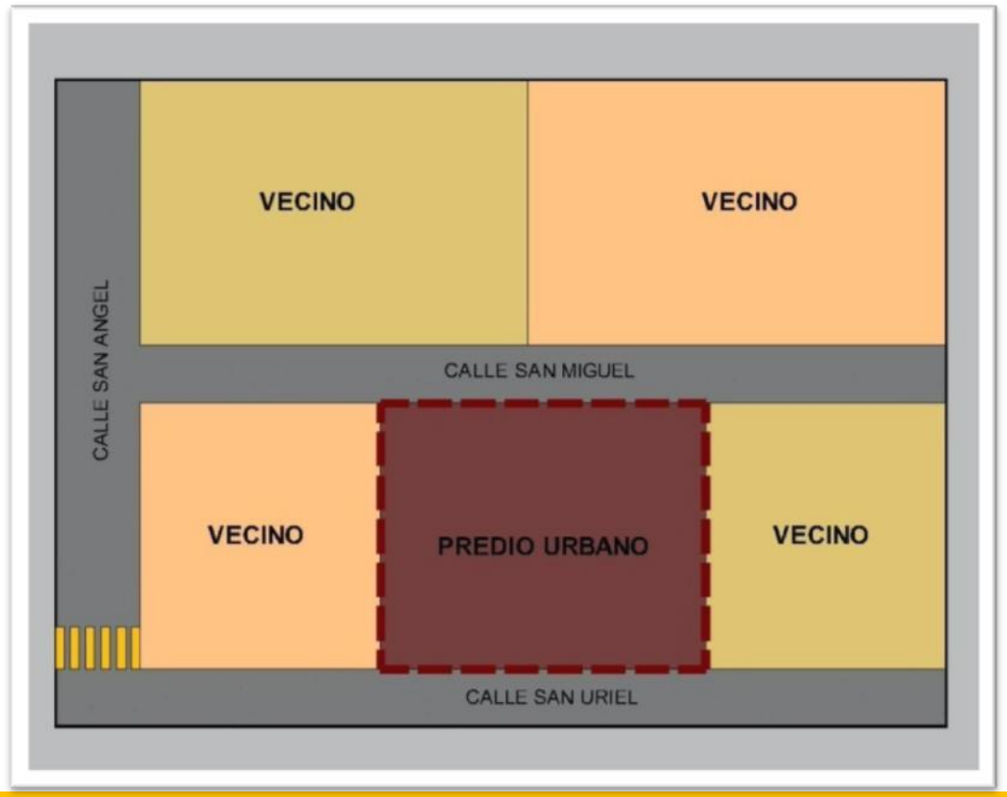
ARTÍCULO 170

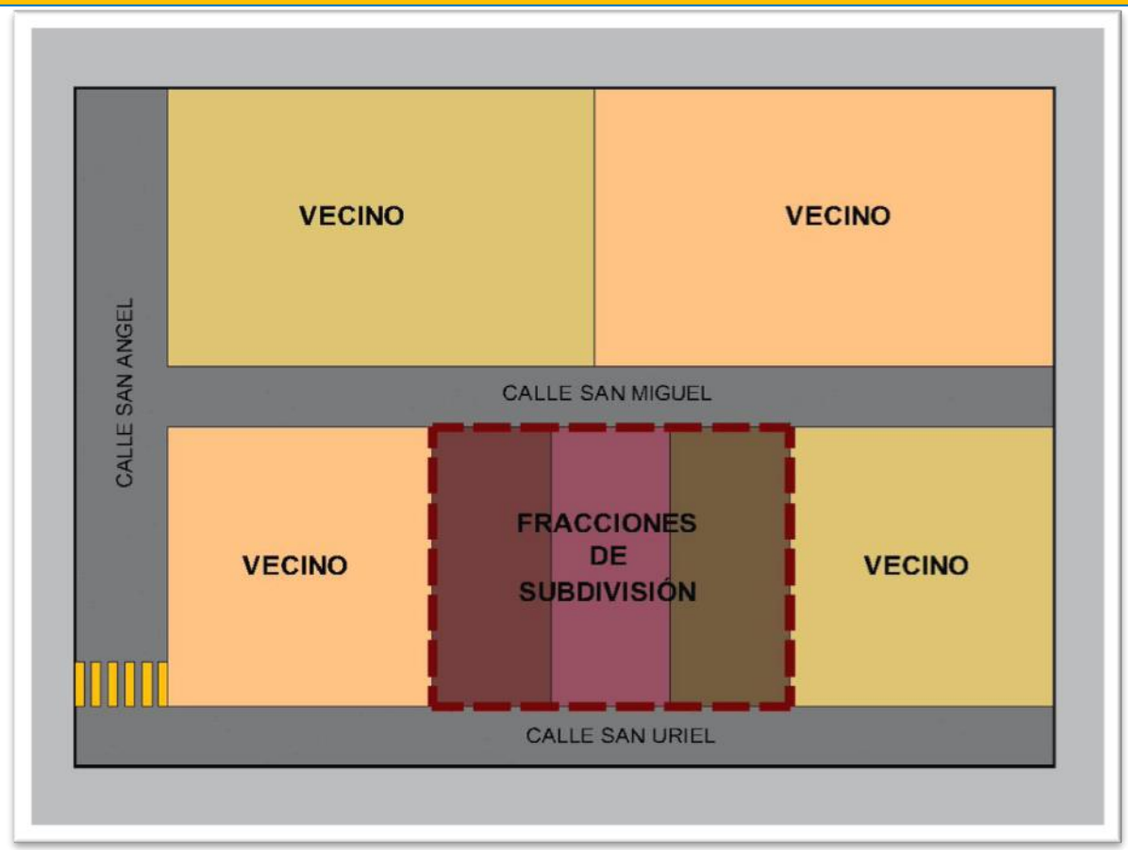
- Cuenta con frente a vías públicas existentes.
- Lo que marque la densidad de población de la zona (frente y superficie).
- Debe de contar con servicios urbanos básicos.
- Cumplir con lo establecido en los Programas e Instrumentos de Planeación.
- Cumplir con el Artículo 138 del Código Urbano.



CARACTERÍSTICAS DE LAS LOTIFICACIONES EN PREDIOS URBANOS

PREDIOS URBANOS





ARTÍCULOS 169 Y 171

- No generan una o más vialidades al interior del predio.

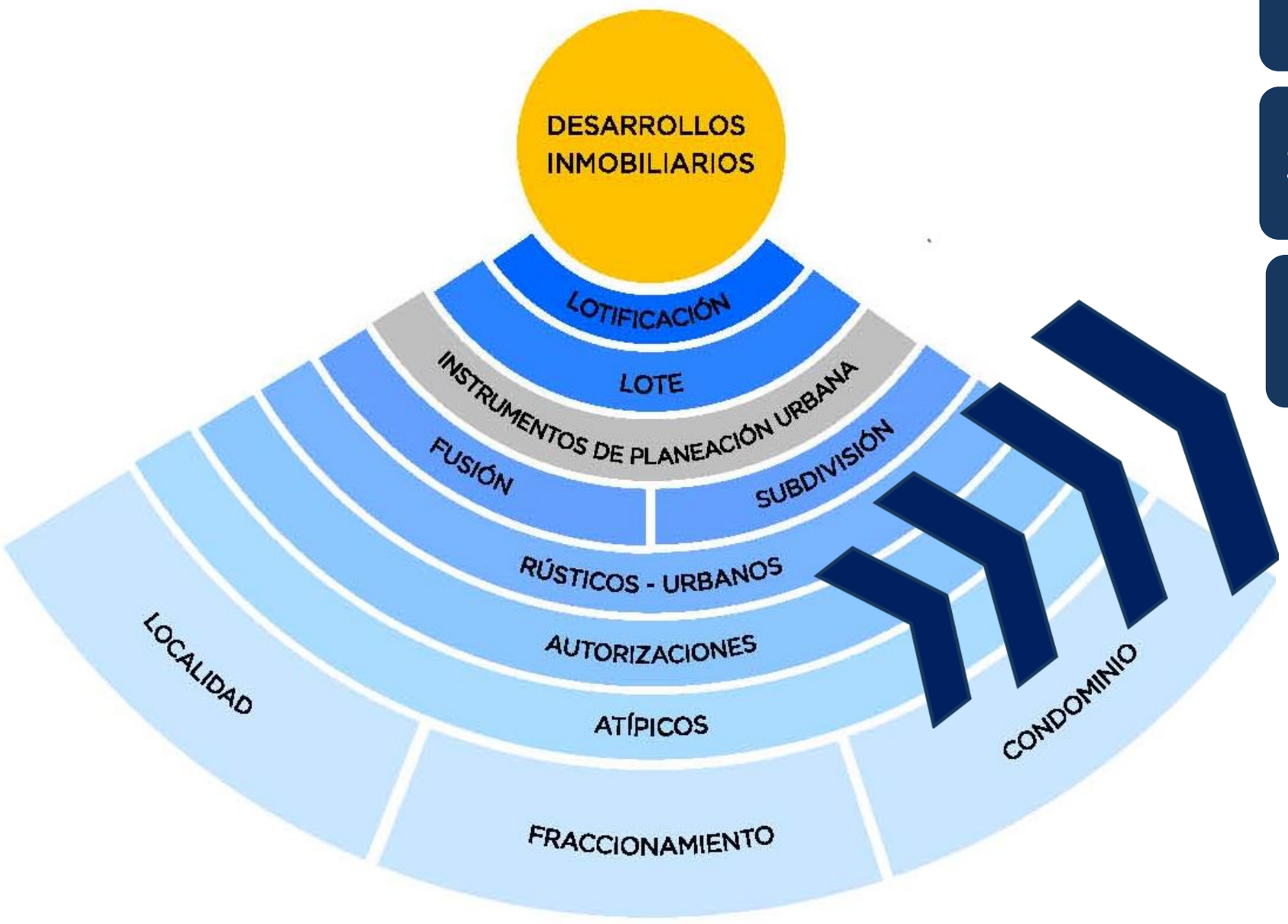
- El predio origen se podrá subdividir siempre y cuando cumpla con lo indicado en Instrumentos de Planeación Urbana (frente, superficie, densidad y uso de suelo).

- Cuenta con frente a vías públicas existentes.

- Introducción de servicios baásicos para cada fracción resultante.

- Mantener los coeficientes de ocupación, utilización y absorción del suelo.

ATÍPICOS



1. Servidumbres de paso
2. Condominios
3. Zonas de preservación

ATÍPICOS

AUTORIZACIONES DE FUSIONES Y SUBDIVISIONES EN ZONAS DE PRESERVACIÓN ARTÍCULO 173

I. Prolongación de vías públicas
II. Decretos expropiatorios
III. Áreas no urbanizables
IV. Predios afectados por límites
V. Programa de Regularización de Tierra
VI. Propiedad privada
- ✓Programa de manejo correspondiente
- ✓Decreto de creación

ATÍPICOS

AUTORIZACIONES DE FUSIONES Y SUBDIVISIONES EN CONDOMINIO ARTÍCULO 172 Y 288

+

=

SOLO SI

- ✓ Acuerdo de Asamblea
- ✓ Considerado dentro del Reglamento del Condominio
- ✓ Naturaleza del Condominio lo permita
- ✓ Nuevo avaluó del Condominio
- ✓ Modificación de la Escritura del Régimen de Condominio
- ✓ Modificación de cada escritura de unidades privativas
- ✓ Inscripciones de las modificaciones del condominio y unidades privativas ante R.P.P.C.

FRACCIONAMIENTO

UNIDAD → **LOTE**

Artículo 178. División de un terreno en lotes, cuando para dar acceso requieren una o más calles que conformarán vías de comunicación

CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS

a Libre acceso

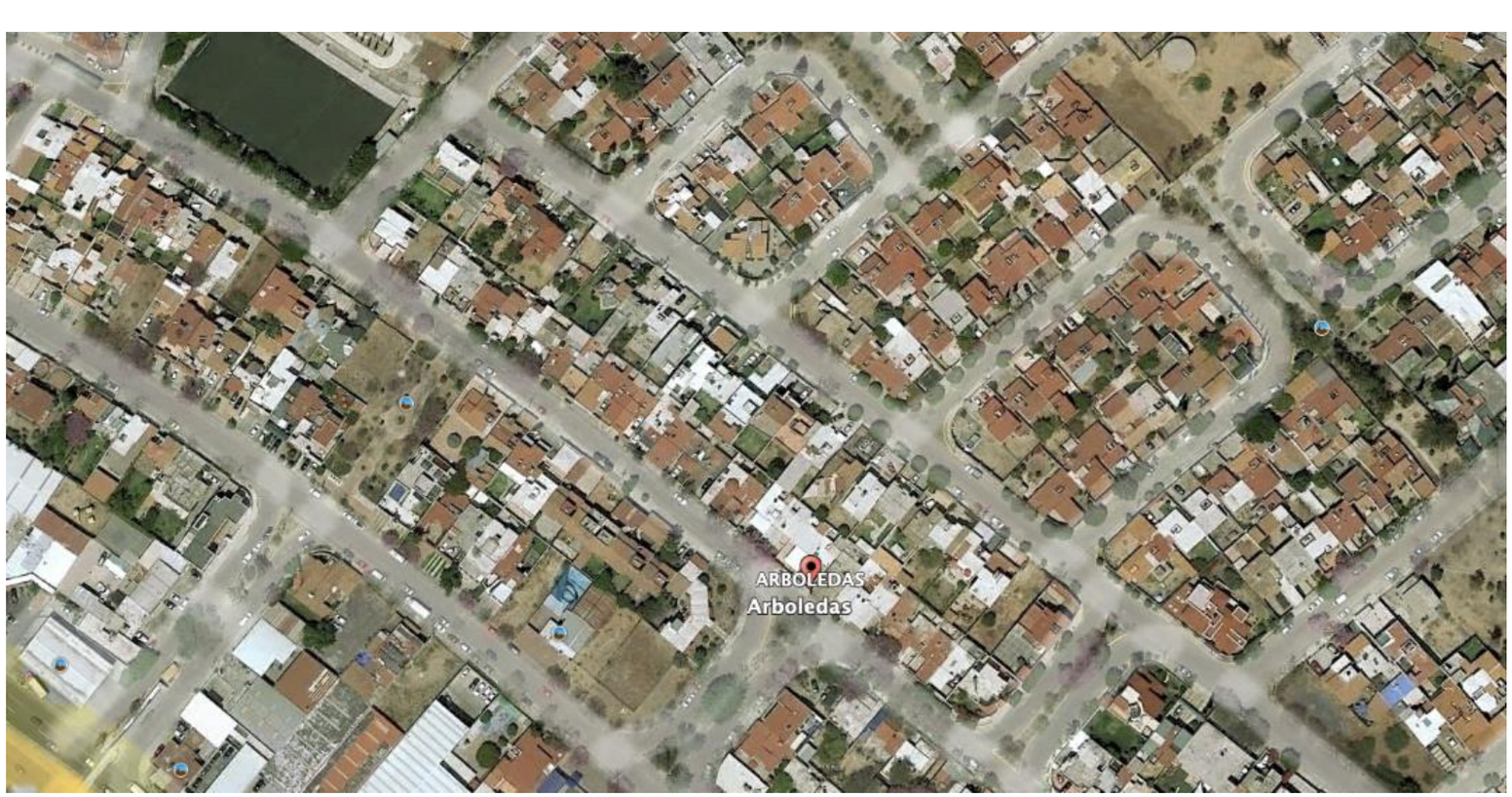
b Vialidades públicas al interior

c Lotes de acuerdo a Instrumentos de Planeación Urbana

d No bardado

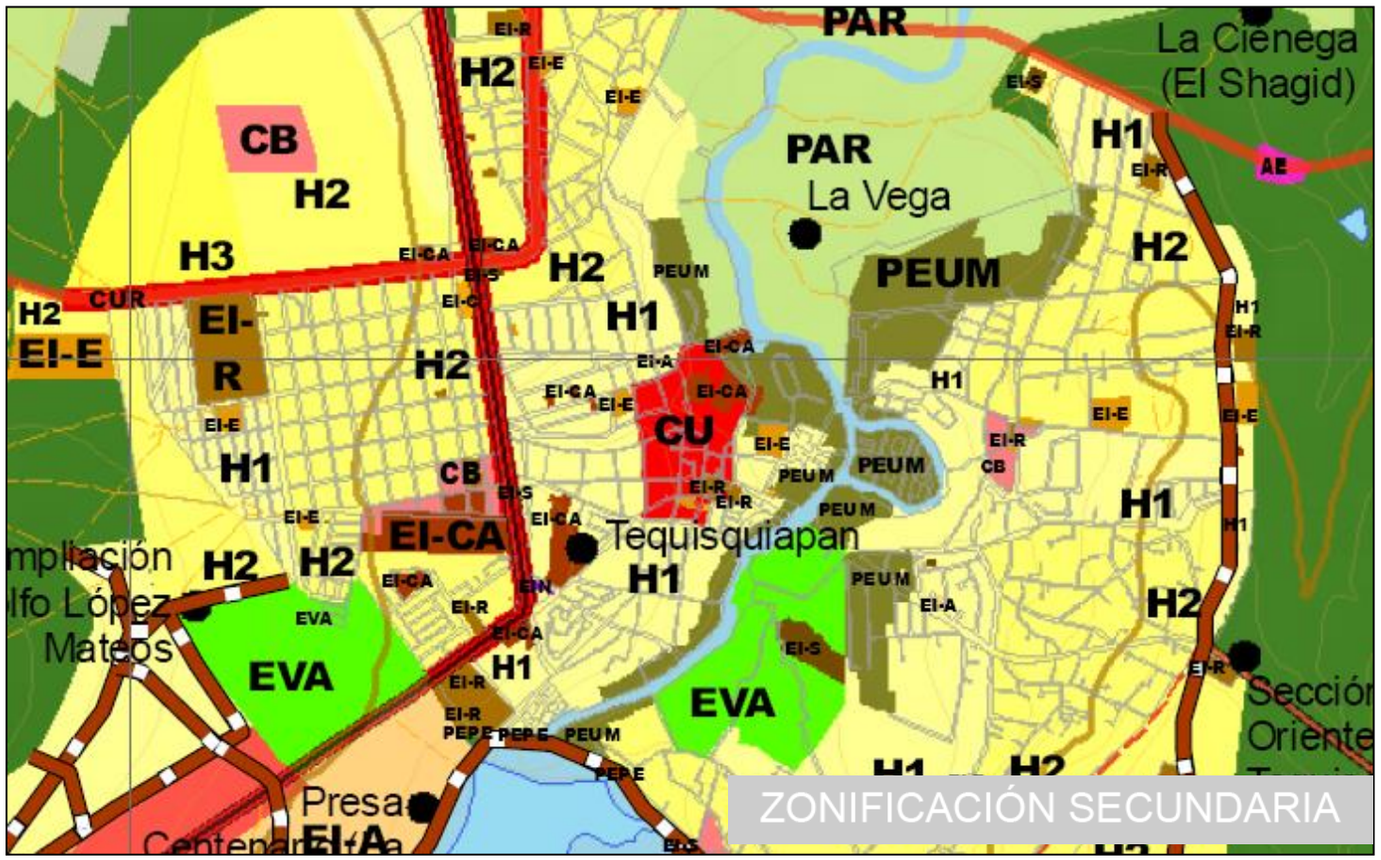
e Autorizaciones por medio de Acuerdo de Cabildo

f Entrega-recepción del desarrollador al Municipio



FRACCIONAMIENTOS

INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA VIGENTES



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Área Urbana y Urbanizable

- Habitacional 50 Hab./Ha, H0.5
- Habitacional 100 Hab./Ha, H1
- Habitacional 200 Hab./Ha, H2
- Habitacional 300 Hab./Ha, H3
- Habitacional Rural con Comercio y Servicios, HRCS

Tabla no. 1 Normatividad por Zonificación

Zonificación Secundaria		Densidad	Viv/Ha	Lote mínimo (m^2)	Frente mínimo (mts)	COS	CUS	Altura máxima permitida		Restricciones (mts)			para construcción frente a vialidad
								Niv	mts	F	L	P	
H05	Habitacional 50 Hab/ha.	50	10	1000	20	0.4	0.8	2	7	5	3	3	s/r
H1	Habitacional 100 Hab/ha.	100	20	500	15	0.5	1.5	3	10.5	5	s/r	3	5
H2	Habitacional 200 Hab/ha.	200	40	250	9	0.6	1.8	3	10.5	3	s/r	3	5
H3	Habitacional 300 Hab/ha.	300	60	125	6	0.7	2.1	3	10.5	2	s/r	2	5
H2S	Habitacional 200 Hab/ha con Servicios	200	40	250	9	0.6	1.8	3	10.5	5	s/r	s/r	5
CS	Comercio y Servicios	200	40	250	9	0.8	2.4	3	10.5	4	s/r	s/r	5
CUR	Corredor Urbano	De acuerdo a la zona secundaria donde se ubiquen los predios zonificados como CoU											
CUC	Corredor Urbano Carretero	200	40	500	9	0.6	1.8	2	7	10	s/r	s/r	s/r
HRCS	Habitacional Rural con Comercio y Servicios	50	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na

- **USO DE SUELO**
- **DENSIDAD**
- **LOTE MÍNIMO**

AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTÍCULO 186

I • Dictamen de Uso de Suelo.

II • Autorización de Estudios Técnicos.

III • Visto Bueno al Proyecto de Lotificación.

IV • Licencia de Ejecución de obras de urbanización.

V • Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles.

VI • En su caso, **autorización para venta** de lotes.

VII • **Entrega** al Municipio **de las obras de Urbanización** y autorización definitiva del fraccionamiento.

AUTORIZACIONES POR MEDIO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN DE CABILDO

ENTREGA-RECEPCIÓN

Artículo 148. El desarrollador será el responsable del mantenimiento y conservación y servicios del desarrollo inmobiliario, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización.

ART. 148, 164, 204 AL 210

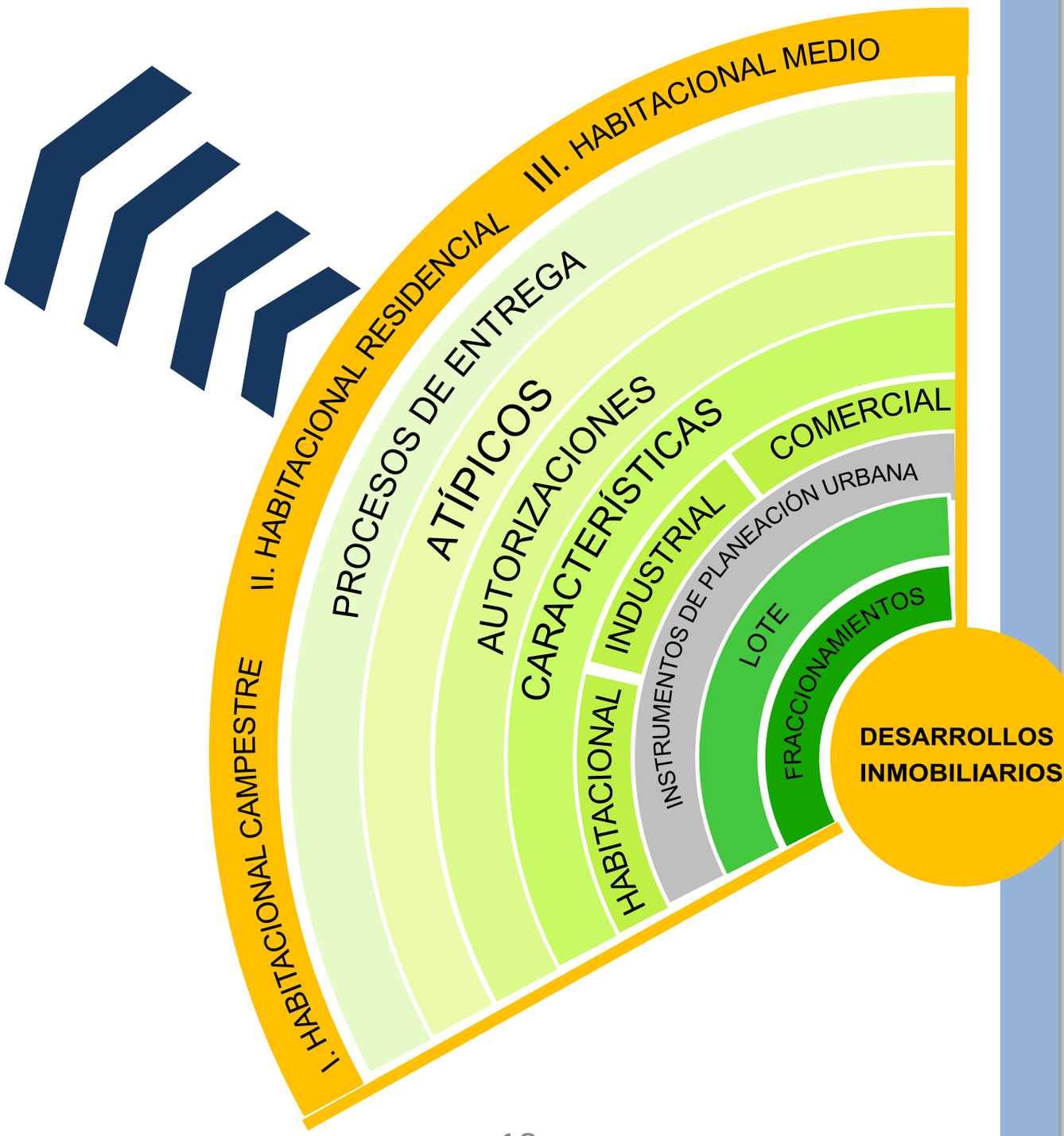
Artículo 210. A partir de la fecha de entrega, el Municipio se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento**.**

ENTREGA → ← **RECEPCIÓN**

DESARROLLADOR	MUNICIPIO

ATÍPICOS

1. Renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización
2. Relotificación
3. Cambio de denominación
4. Cancelación
5. Reconocimiento de Causahabiencia



ATÍPICOS

1. Renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización

Cuando la licencia de ejecución de obras de urbanización se ha vencido y no se hayan concluido las obras se deberá tramitar una Renovación.

2. Relotificación

Cuando exista una modificación en la lotificación (diseño, medidas, densidad) tramitar Renovación.

ATÍPICOS

3. Cambio de denominación

Es la autorización emitida con la reasignación de los nombres con que se identificará el desarrollo inmobiliario para fines administrativos

Solo el desarrollador lo solicita

4. Cancelación

- ✓ Previa a la autorización licencia de ejecución
- ✓ Posterior a la autorización licencia de ejecución SIEMPRE Y CUANDO no se haya obtenido la autorización para venta de lotes
- ✓ Posterior a la autorización de venta de lotes SE ACREDITE que no se ha llevado a cabo inscripción alguna de compra venta

ATÍPICOS

5. Reconocimiento de Causahabiencia

DICTAMEN TÉCNICO

Es el reconocimiento administrativo a un tercero cuando éste adquiere en forma total o parcial los derechos y obligaciones de un desarrollo inmobiliario (fraccionamiento).

CONDOMINIOS

HORIZONTAL

Construcciones horizontales donde el condómino tiene derecho de propiedad sobre el terreno.

VERTICAL

El inmueble se edifica en varios niveles y cada propietario tiene derecho sobre el área construida.

MIXTO

Está formado por edificaciones verticales y horizontales.

CONDOMINIOS

UNIDAD → **UNIDAD PRIVATIVA**

Artículo 213. El edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual .

CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDOMINIOS

a Puede contar con Acceso controlado.

b Circulaciones internas de carácter privado y en copropiedad.

c Áreas de uso común.

d Puede estar cerrado.

e Autorizaciones administrativas otorgadas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

f Entrega-recepción del desarrollador a los condóminos por Dictamen de la Autoridad.

CONDOMINIOS

UNIDAD CONDOMINAL

Artículo 213. Agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.

AUTORIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTÍCULO 226

I • Dictamen de Uso de Suelo.

II • Autorización de Estudios Técnicos.

III • Visto Bueno al Proyecto de distribución y denominación del condominio..

IV • Licencia de Ejecución de obras de urbanización de condominio.

V • Declaratoria de Régimen de propiedad en condominio.

VI • Autorización para venta de las unidades privativas

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

TRÁMITES ADMINISTRATIVOS ANTE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Previo Acuerdo delegatorio del Ayuntamiento al Director de Desarrollo Urbano.

DICTAMEN TÉCNICO DE ENTREGA-RECEPCIÓN

ART. 148, 164, 247 AL 253

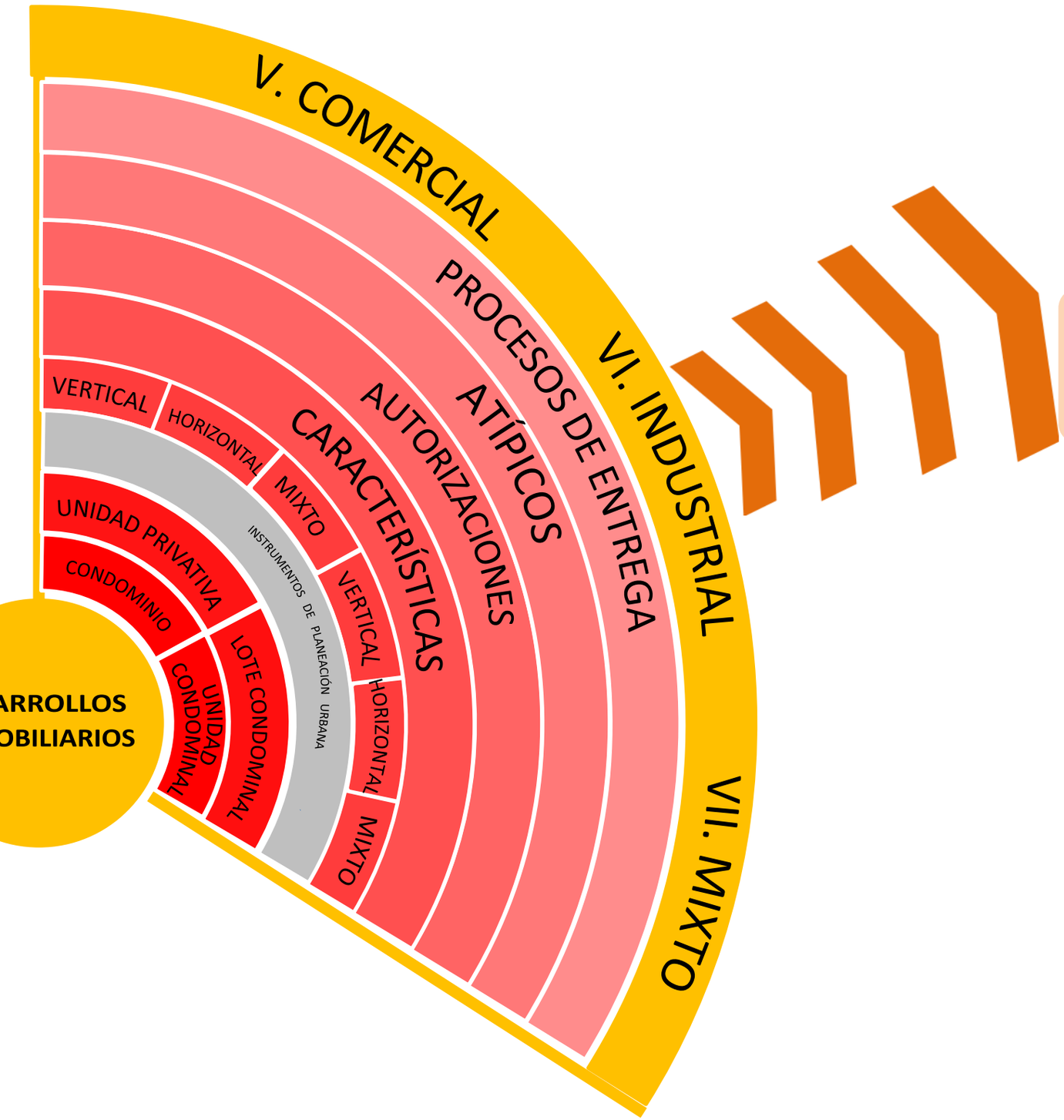
Artículo 148. El desarrollador será el responsable del mantenimiento y conservación y servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización.

Artículo 252. La asamblea de condominos, a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de las obras y servicios del condominio**.**

ENTREGA → **DESARROLLADOR**

RECEPCIÓN → **CONDÓMINOS**

ATÍPICOS

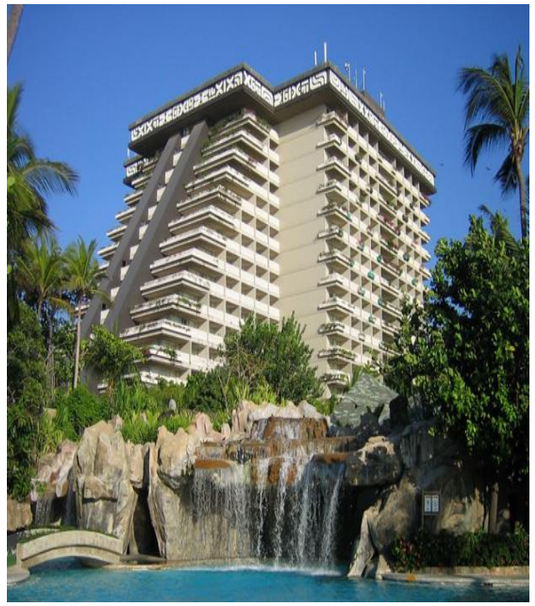


1. Modificación o ampliación de Condominio
2. Corrección de medidas
3. Cancelación de declaratoria

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

ATÍPICOS

1. Modificación o ampliación de condominio



Cuando se quiera realizar la modificación de áreas privativas de un condominio o ampliar la cantidad de áreas

2. Corrección de medidas

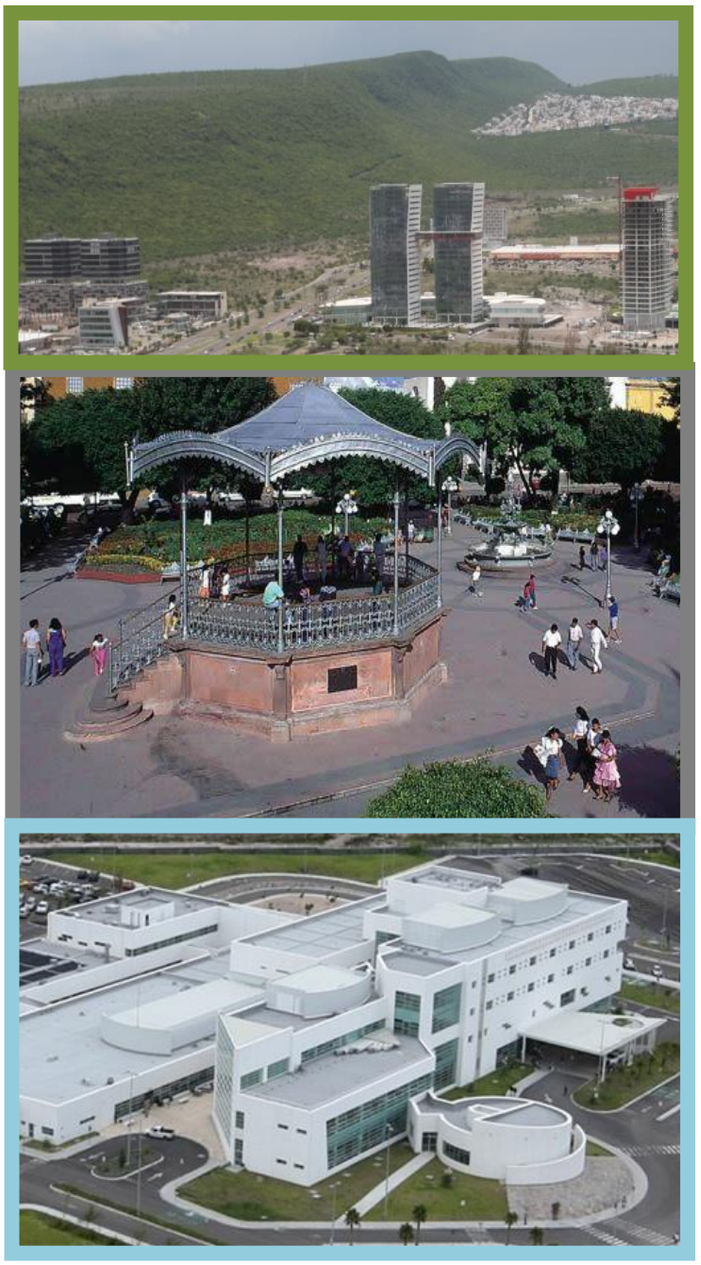
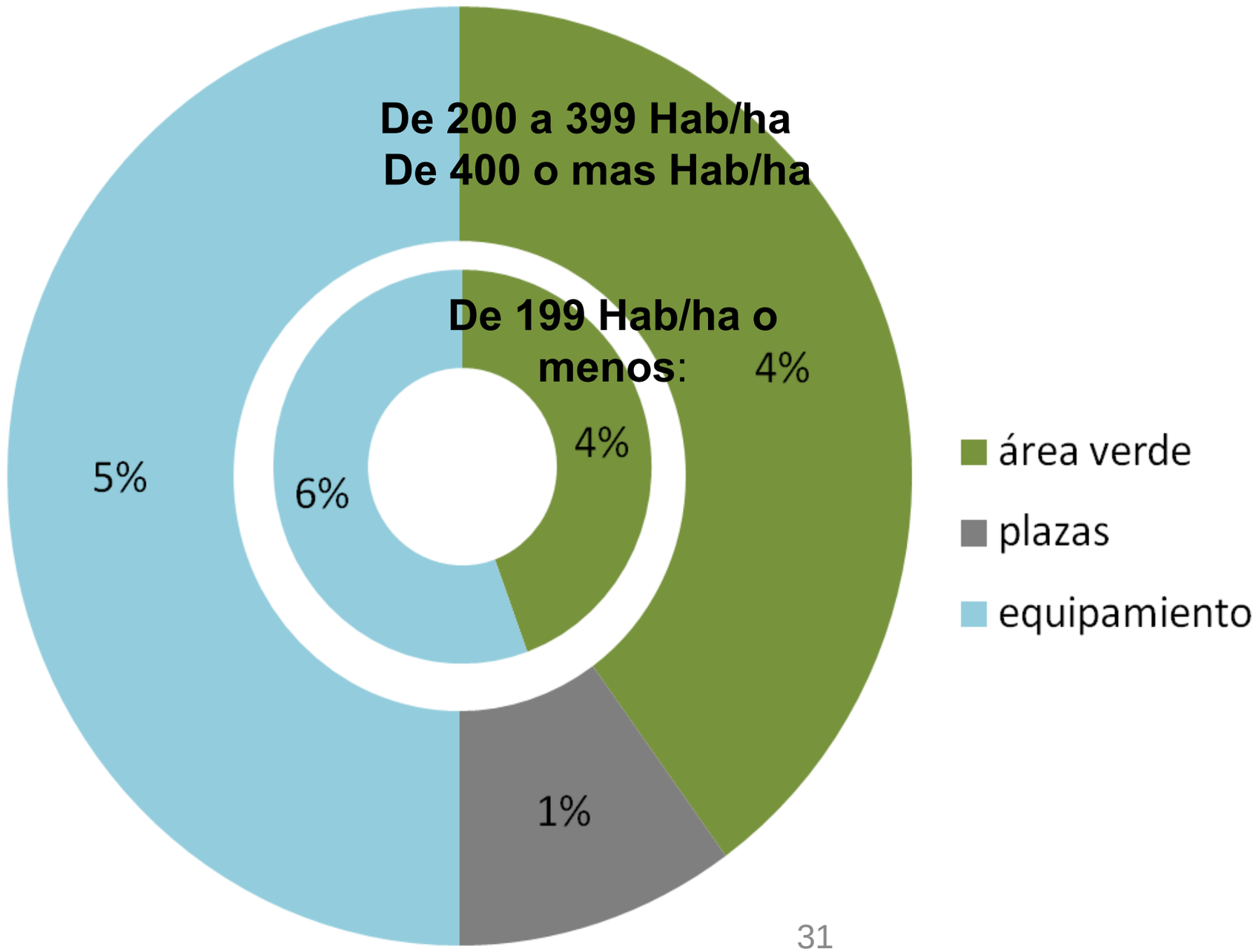
Se podrá realizar cuando se tenga diferencia de superficies por deslinde, cambio de proyecto o ajuste de medidas, solo se podrá realizar este trámite posterior a la Licencia de Ejecución

ATÍPICOS

3. Cancelación de la Declaratoria

- ✓ Posterior a la autorización de licencia de ejecución SIEMPRE Y CUANDO no se haya obtenido la autorización para ventas
- ✓ Posterior a la autorización de venta
  SE ACREDITE que no se ha llevado a cabo inscripción alguna de compra venta

TRANSMISIONES

CAPÍTULO TERCERO ARTÍCULO 156

El desarrollador deberá transmitir al Municipio el diez por ciento de la superficie total del predio.