

Curso

“Código Urbano del Estado de Querétaro”



PLADESU
CAPACITACIÓN

Título Tercero

“De los Desarrollos Inmobiliarios”

Febrero de 2024

M. en VIIBN. Arq. Jalil Miguel Solís Garay

Segunda parte

De los Fraccionamientos y sus características

Artículos del 178 al 210



Definición según el Art. 178 del CUEQ

Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes cuando para dar acceso a éstos, se requieren una o más calles que conforman vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.



Características del Fraccionamiento

- División de un terreno en LOTES
- Para dar acceso a estos se requiere una o mas calles locales, y estas comuniquen con una vía municipal. Estatal o Federal
- Las vialidades tendrán el carácter **de vías públicas**, con libre acceso a la población
- Las vialidades deberán transmitirse gratuitamente por el desarrollador a favor del municipio mediante **ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL RPPYC**
- En caso de establecer caseta de vigilancia de acceso deberán contar con permiso del municipio y trasmitirse también al municipio.

Modalidades

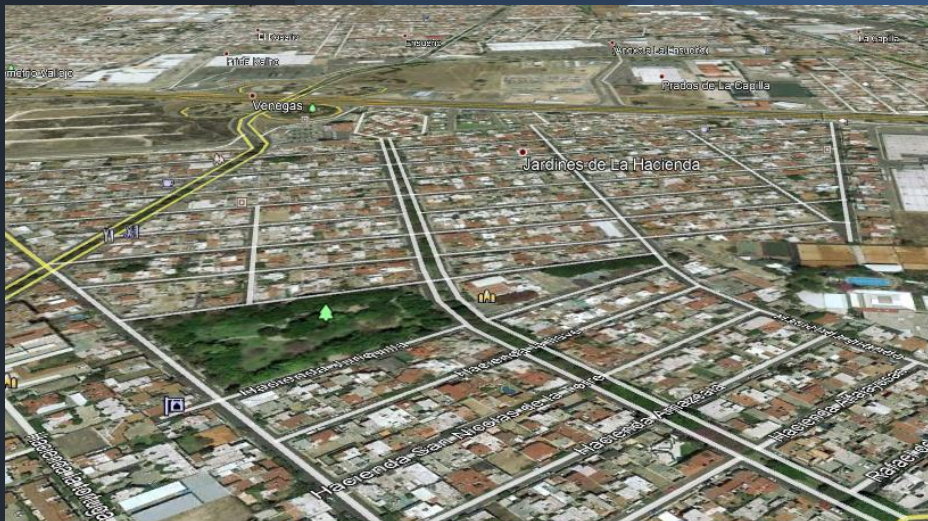
- En los fraccionamientos podrán edificarse condominios, siempre y cuando el desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes.:
fraccionamiento de condominios

Ejemplo de Fraccionamiento:

- Jardines de la Hacienda
- Álamos
- Las Arboledas
- Carretas
- Niños Héroes

Ejemplo de Fraccionamiento de Condominios:

- Paseos del Bosque
- Puerta Real
- El Refugio



- Fraccionamientos de urbanización progresiva: fueron autorizados a asociaciones de colonos:
 - ❑ legalmente constituidos y registrados ante la autoridad municipal
 - ❑ cooperación de colonos
 - ❑ Por etapas
 - ❑ Programa de obras aprobado
 - ❑ Las autorizaciones son antes de la entrada en vigor del CUEQ (16 mayo de 2012)

Ejemplo:

- Fraccionamiento “Revolución” en Cadereyta



Proceso de Autorización

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTÍCULO 184- 189

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

Art 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.




Autoridad Municipal

Art. 190

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

ESTUDIOS TÉCNICOS Art 190 (aplica para Fraccionamientos y Condominios)


I. Impacto Urbano



No se define el procedimiento por el CUEQ, algunos municipios si lo solicitan con sus lineamientos particulares.


II. Hidrológico:

deberán contemplarse medidas de mitigación, conservación o mejoramiento que la CNA o CEA establezcan.



La CEA define los alcances y otorga el VoBo

III. Información Preliminar de Impacto Ambiental (IPIA) , o MIA conforme a los lineamientos técnicos de la SEDESU.



La SEDESU lo establece en el Reglamento de La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental Art. 12

IV. Anteproyecto de Lotificación, considerando las medidas de mitigación señaladas en los estudios técnicos anteriores., ubicando plantas de tratamiento y aguas residuales.

V. Visto Bueno de Protección Civil atendiendo el reglamento en la materia.

VI. Autorización de acceso carretero por la autoridad competente Carreteras Estatales CEIQ y Carreteras Federales o Autopistas SCT.



Solicitud de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para Fraccionamiento

Fecha: / / No. de Folio: /

Datos Generales

Nombre del Propietario y/o Razón Social: _____

Dirección para Notificación: _____

Teléfono: _____ Teléfono Celular: _____ Correo Electrónico: _____

Datos del predio

Calle /Parcela: _____ Lote / Manzana / Número Oficial: _____ Fraccionamiento / Ejido: _____

Superficie de predio de acuerdo con Deslinde Catastral (m²): _____ Clave Catastral: _____

Datos del Director Responsable de Obra

Nombre: _____ No. de Cédula: _____ No. de Escritura del Predio: _____

SOLICITUD DE VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL

FORMULARIO PARA LA AUTOEVALUACIÓN DE RIESGO

1. ¿Cuál es la altura de la edificación en metros?
 a) Igual o menor a 2.5 metros c) Más de 15 metros

2. ¿Cuál es la superficie en metros cuadrados ocupada por la construcción?
 a) Igual o menor a 2000 m² b) De 2000 m² a 2000 m² c) Más de 2000m²

3. ¿Almacena líquidos inflamables? Total, de la suma de líquidos inflamables en litros (gasolina, diesel, aceites, alcohol, petróleo)
 a) No almacena b) Menor de 1400 c) Igual o mayor a 1400

4. ¿Almacena gases inflamables? Total, de la suma de gases inflamables en litros (buzo Regalia)
 a) No almacena b) Menor de 2000 c) Igual o mayor a 2000

5. ¿Almacena materiales peligrosos y explosivos en cualquier cantidad?
 a) No c) Sí

6. ¿Almacena sustancias químicas corrosivas, irritantes o tóxicas? Total, de la suma de las cantidades:
 a) menos de 50 kg b) entre 50 a 100 kg c) más de 100 kg

7. ¿Cuál es el número de personas que ocupan el establecimiento? Incluyendo empleados
 a) Hasta 30 ocupantes b) De 30 a 100 ocupantes c) más de 100 ocupantes

8. ¿Almacena material combustible? Incluido el material de uso de trabajo en litogramas.
 a) Menor de 15000 b) Mayor de 15000

9. ¿Cuál es el voltaje máximo utilizado en su establecimiento?
 a) 110 voltios b) 220 voltios c) 380 voltios o transformador

10. ¿Maneja materiales biológicos infecciosos
 a) Sí, hasta 10 kg mensuales b) Sí, hasta 25 kg mensuales c) sí, más de 25 kg mensuales

Selección de la casilla del grado de riesgo resultante de su valoración:

Si califica al menos una letra "A" **ALTO**

Si no tiene ninguna letra "C" pero por lo menos una letra "B" **MEDIO**

Si no tiene ninguna letra "B" o "C" **BAJO**

Nombre y firma del solicitante: _____

REQUISITOS GENERALES NEGOCIO NUEVO

1. Copia de Dictamen de uso de suelo y/o factibilidad de giro (En caso de nuevas ocupación deberá presentarse un contrato por parte de la Unidad Ejecutora)

2. Copia de credencial oficial del propietario o representante legal.

RENOVACION

1. Copia de Visto Bueno (año anterior)

IMPORTANTE: PARA REALIZAR SU TRAMITE DEBERA ESTAR AL CORRIENTE EN SU PAGO PREDIAL.

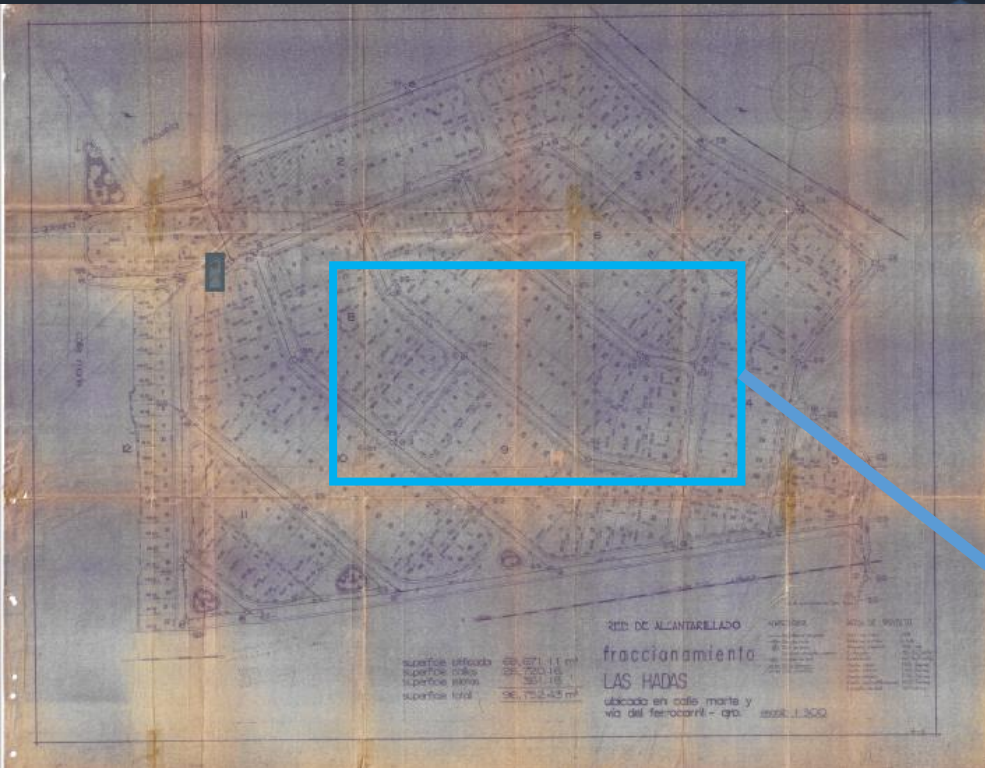
• Medirlos, bajo protesta de decir verdad que los datos que se consigna en esta solicitud, son veraces y reflejan las condiciones actuales de su establecimiento.
 • Ser responsable de la veracidad de los datos que se consigna en esta solicitud.
 • Ser responsable de la veracidad de los datos que se consigna en esta solicitud.
 • Ser responsable de la veracidad de los datos que se consigna en esta solicitud.
 • Ser responsable de la veracidad de los datos que se consigna en esta solicitud.

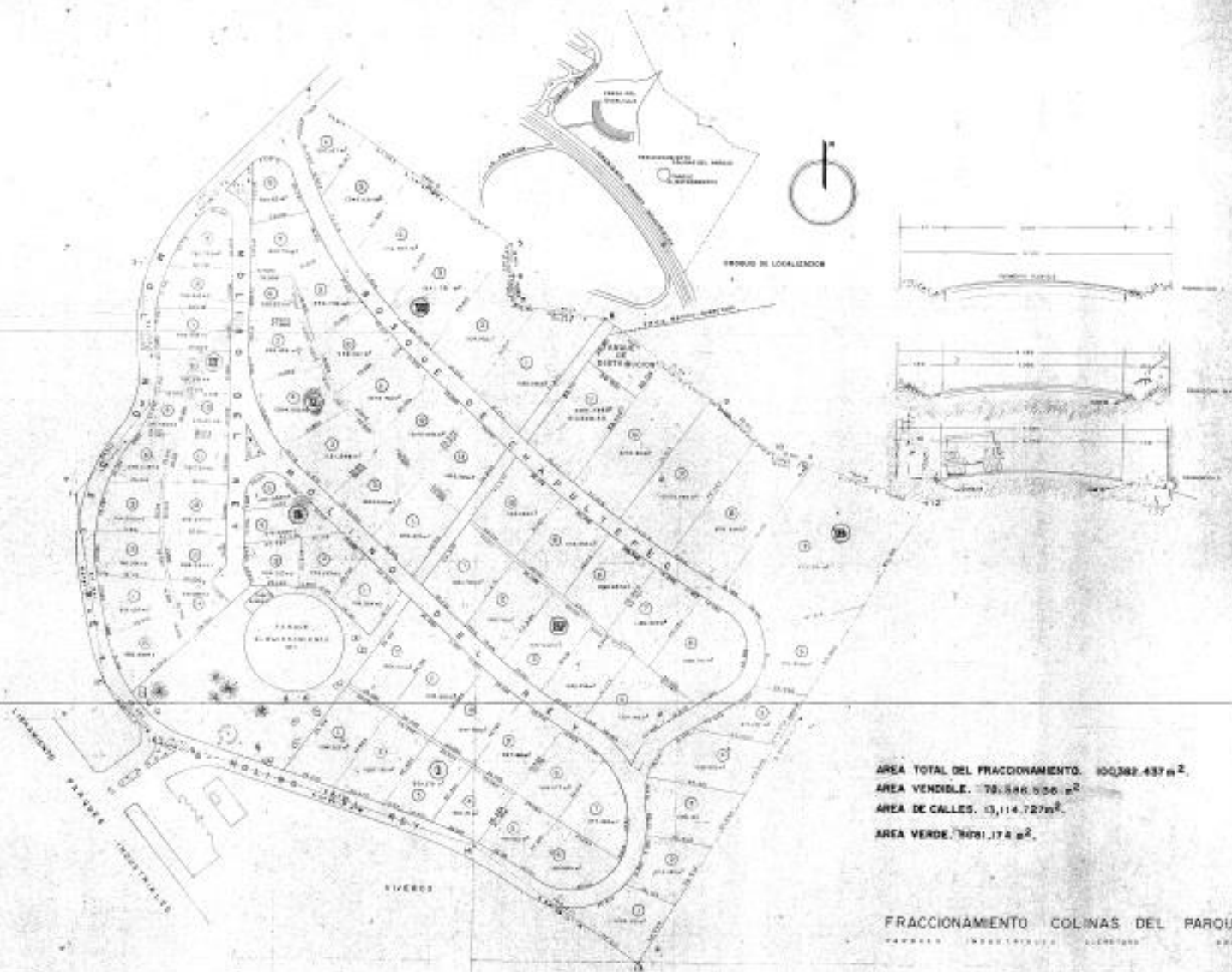


Licencia de ejecución de obras de urbanización (LEOU) y supervisión de obras

- La otorga el municipio en base el plano de lotificación autorizado: (estudios técnicos)
- Tendrá una vigencia de dos años (Art 146)
- En la LEOU se deberá especificar: las etapas, secciones o fases del desarrollo . Las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, las donaciones a favor del municipio.
- Deberá estar inscrita en el RPPyC, previa protocolización ante Notario Público.
- Se deberá llevar una bitácora que estará a cargo de la autoridad y del desarrollador.
- La autoridad municipal deberá supervisar las obras de urbanización.
- La autoridad municipal supervisará la nomenclatura que se le de a las etapas (números arábigos), las secciones (con letras) , las fases (números romanos) , las manzanas (números arábigos ordinales) y lotes (números arábigos)

Plano de lotificación del fraccionamiento Las Hadas





Fraccionamiento Colinas del Parque

 INSTITUCION DE CAPACITACION Y DESARROLLO PLADESU	
PROYECTO: FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL PARQUE	
LOTIFICACION.	
AREA TOTAL 100,382.437 m ²	AREA VENDIBLE 78,546.056 m ²
AREA DE CALLES 13,114.727 m ²	AREA VERDE 7,001.178 m ²

- El Desarrollador podrá obtener **AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** para venta de **lotes aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización** del fraccionamiento una vez que cumpla con lo siguiente:
 - Contar con la LEOU
 - Tener un avance **mínimo del 30% en obras de urbanización del fraccionamiento**
 - Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan
 - **Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas un 30% para garantizar la construcción de estas en el plazo que se fije.**
- En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la realización de las obras omitidas por si o por medio de contratista, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidades civiles o penales.
- Concluida la totalidad de las obras establecidas en la LEOU y recibidas a satisfacción del municipio respectivo , la fianza queda cancelada.
- La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la LEOU.

Concluidas las Obras de Urbanización del fraccionamiento, el desarrollador presentará a la autoridad competente la solicitud de entrega del Fraccionamiento, para lo cual deberá acreditar:

- ✓ Que se realizó mediante escritura pública la trasmisión a favor del Municipio las superficies de donación (superficie de transmisión gratuita), las vialidades, y la infraestructura.
- ✓ Que los servicios y obras se encuentren funcionando en optimas condiciones
- ✓ Que se encuentre vendido por lo menos el 75% de la totalidad de los lotes y que ya estén tributando el impuesto predial.
- ✓ Que el 20% de los predios por lo menos se encuentre construidos y habitados,
- ✓ Que cuente con Asociación de Colonos legalmente constituida (para desarrollo habitacionales)
- ✓ Que as redes de infraestructura y alumbrado público se hayan entregado por el desarrollador, a satisfacción de la autoridad competente.
- ✓ Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a los autorizado.

ENTREGA-RECEPCIÓN

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



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

ENTREGA

RECEPCIÓN

DESARROLLADOR

MUNICIPIO

CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS

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





PRINCIPAL | QUERÉTARO

Intervendrá Canadevi en 25 fraccionamientos sin entregar en el municipio de Querétaro

Sin entregar en la capital 70% de fraccionamientos

Hasta 5 años tarda el trámite “tortuoso” ante el municipio, señala Canadevi



En octubre se prevé que el Congreso local apruebe la reforma integral al Código Urbano del estado de Querétaro, el cual establezca tiempos y formas para la entrega de fraccionamientos. /Martin Venegas

LOCAL / JUEVES 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019

En el “limbo” 10% de los fraccionamientos en Corregidora

*Corregidora es el municipio en Querétaro con el mayor crecimiento poblacional con una tasa del 8% anual



Alrededor de 30 fraccionamientos no han sido entregados a la autoridad municipal en Corregidora. / HUGO ARCINIEGA.

LOCAL / LUNES 13 DE ENERO DE 2020

Sin entregar 15 fraccionamientos en El Marqués

Para este año 60% de los fraccionamientos serán entregados, señaló Vega Carriles



Foto: Cortesía | municipio El Marqués



Querétaro tiene 3 mil casas abandonadas



<https://www.eluniversalqueretaro.mx/politica/08-01-2013/queretaro-tiene-3-mil-casas-abandonadas>

Son mil 110 las viviendas abandonadas en Querétaro: Infonavit

Por Staff Códice Informativo el 12/01/2017



<https://codiceinformativo.com/2017/01/son-mil-110-las-viviendas-abandonadas-en-queretaro-infonavit/>













BIENVENIDOS

448 275 505



Residencial
La Lira
"Las Casas más Amplias"
Informes y Ventas

Residencial
La Lira
"Las Casas más Amplias"
Informes

as



000893
3P
CFEACR 12 150-2005 MELCRO





Entrega Inmediata

CASA

Te invitamos
desarro



Residencial
La Lira



Residencial
La Lira

"Las Casas más Amplias"



TEL. 4

* 3 Recamaras * Espacios Ideales

Casas para entrega Inmediata Tel.: (

Dinámica:

Buscar en la red las propuestas de los candidatos ya sea presidentes municipales o para gobernador o gobernadora para solucionar la problemática de los fraccionamientos en Querétaro.

Discusión del grupo

Buscar noticias de otros estados sobre vivienda abandonada