

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

Primera parte

Antecedentes
Características y Tipologías

Segunda parte

De los Fraccionamientos y
sus características

Tercera Parte

Del Condominio

Primera parte

Antecedentes

Características y Tipologías

29 de julio de 2021

Contenido del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ) (vigente desde el 31 de mayo de 2012 ultima reforma 21 de mayo del 2022

TÍTULO I De las Autoridades y Competencias

TÍTULO II De la Planeación Urbana y del Ordenamiento y Regulación Territorial de los Asentamientos Humanos

TÍTULO III De los Desarrollos Inmobiliarios

TÍTULO IV De las Construcciones

TÍTULO V De las Obras de Urbanización Mediante el Sistema de Obras por Cooperación y Captación

TÍTULO VI De la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas

TÍTULO VII De las carreteras, caminos y otras vialidades

TÍTULO VIII De las medidas de seguridad, sanciones, procedimiento administrativo y medios de impugnación

Estructura y contenido del Título Tercero

Titulo Tercero De los Desarrollos Inmobiliarios

Capítulo Primero	Disposiciones Generales
Capítulo Segundo	De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos de los Desarrollos inmobiliarios
Capitulo Tercero	De las Transmisiones Gratuitas
Capítulo Cuarto	De las Obras de Urbanización e Infraestructura
Capítulo Quinto	De la Fusión y subdivisión de Predios
Capítulo Sexto	De los Fraccionamientos y sus características
Capítulo Séptimo	De Condominio
Capítulo Octavo	De los Conjuntos Habitacionales y Comerciales

Autorizaciones

Administración interna

Que es un desarrollo inmobiliario????



El CUEQ no da una definición de **Desarrollo inmobiliario**.

.....analicemos



Quando si es....
Quando no es....

- Quando una familia subdivide?
- Quando se construye un edificio solo para rentar?
- Quando se regulariza un pedio ?
- Quando una familia construye varias casas en un predio grande?

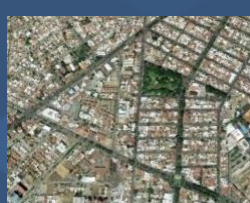
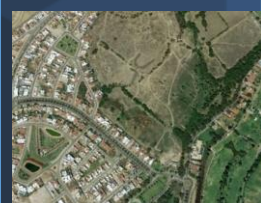
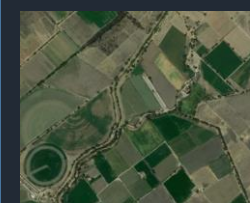


El título tercero tiene por objeto, establecer las normas para la autorización, modificación ejecución, control, vigilancia y regulación de los desarrollos inmobiliarios tales como: **Fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales, y comerciales, así como fusiones, y subdivisiones de predios urbanos y rústicos... .**



Todos los Desarrollos Inmobiliarios deben:

- **Integrar** los desarrollos inmobiliarios al **entorno de ubicación**, respetando el valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional de la zona o centro de población.
- **Conservar y proteger** los **elementos naturales** característicos y distintivos de los centros de población y sus zonas aledañas, así como **incorporarlos** en el diseño de las **reordenaciones y nuevos desarrollos**.
- **Atender** en lo conducente, las disposiciones aplicables en la materia, como los **programas e instrumentos de planeación** y los **reglamentos municipales** que correspondan.







Ubika



Centro Sur



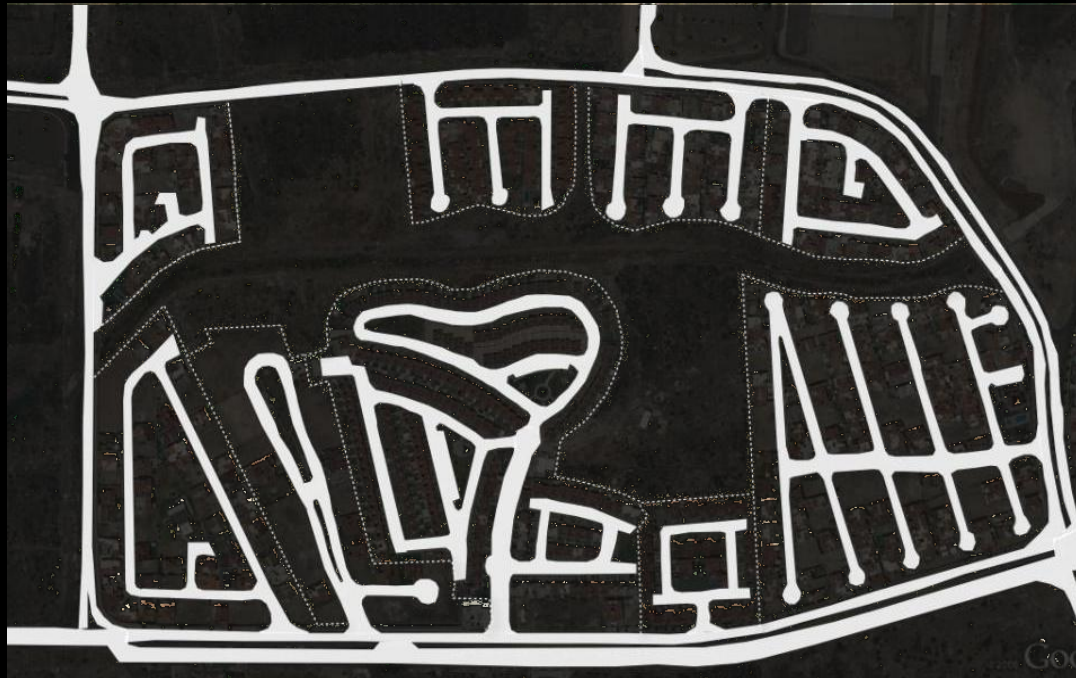
Puerta la Victoria



El Campanario

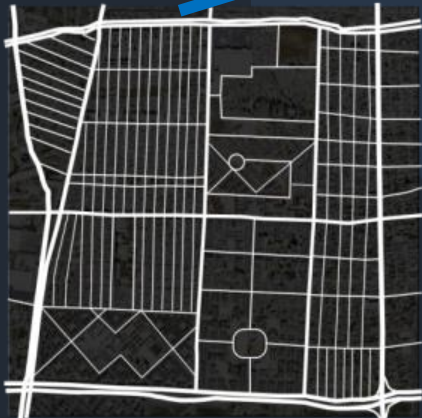
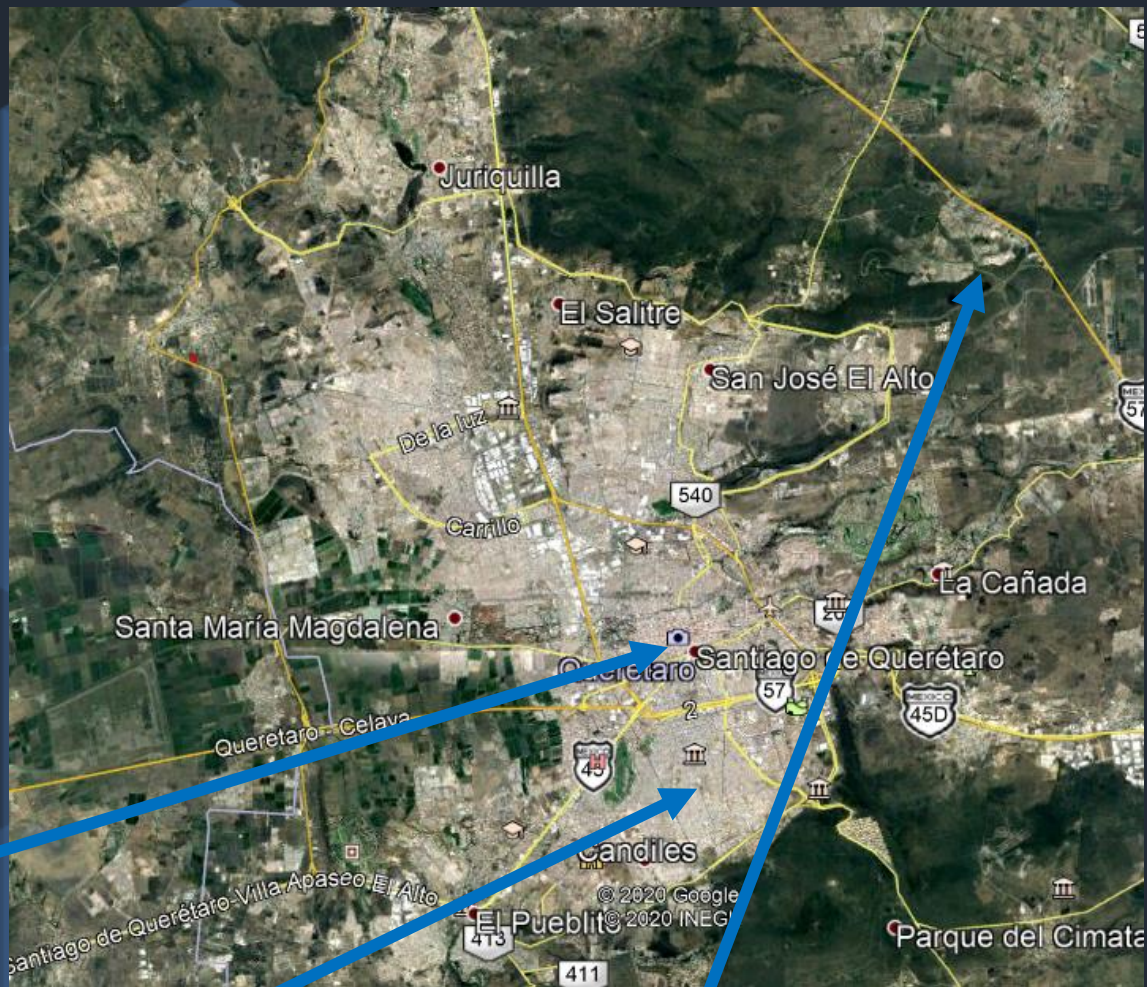






La calle es el espacio público más extenso e importante, su disposición condiciona la dinámica urbana.

La ciudad se estructura por el espacio público



PARA SU AUTORIZACIÓN DEBEN:

- Sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código.
- Atender lo previsto a los Programas de Desarrollo Urbano y Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios. Art. 131.

OJO: NO PODRÁN AUTORIZARSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN AQUELLAS
ÁREA O PREDIOS QUE NO CUENTEN CON FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE
Y ENERGÍA ELÉCTRICA Art 132

Quién tiene que dotar de servicios al Desarrollo Inmobiliario?

El desarrollador está obligado a la introducción de la infraestructura, servicios, y los equipamientos necesarios para el desarrollo del predio.... La accesibilidad universal...y la introducción de plantas y especies nativas de la región..... Art 138 , 138 bis, y 138 ter

- Habitacional Campestre



• Habitacional Residencial



- Habitacional Medio



• Habitacional Popular



- Comerciales



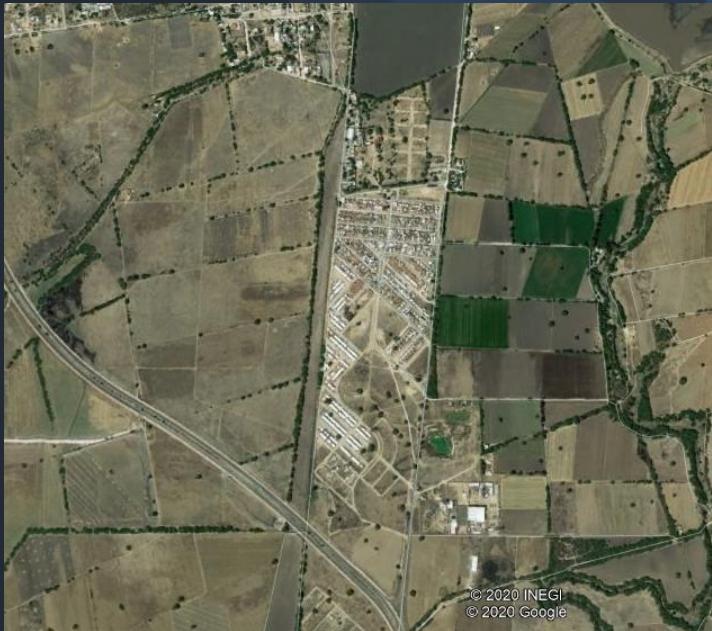
- Industrial



- Mixto



Sólo se aprobarán los proyectos de desarrollos inmobiliarios para uso habitacional, **cuando estos garanticen el enlace e integración a zonas ya urbanizadas** de la ciudad o población de que se trate o de algún otro desarrollo urbanizado.



GENERALIDADES QUE DEBEN **CUMPLIR TODOS** LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Deben cumplir con*:

.....Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos,
y vialidades públicas de acceso al mismo.

Art. 152 al 155

Deben cumplir conObras de Urbanización e infraestructura

Infraestructura: “Redes por las que se comunican personas, y bienes entre las que se encuentran las viales, hidráulicas, sanitarias, pluviales, eléctricas, de voz y de datos”

- Banquetas por lo menos de 1.80 m. libres de cualquier obstáculo en vialidades primarias
- y 1.20 en las demás vialidades y contener rampas para personas con discapacidad e infraestructura ciclista.





Servicios urbanos: actividades públicas operativas, tales como transporte, administración pública, seguridad, recolección de basura, poda y arreglo de espacios verdes , etc..



Mobiliario urbano: Conjunto de objetos y piezas instalados en los edificios y espacios públicos que conforman el equipamiento urbano y la vía pública, entre los que se encuentran , mesas bancas, cestos de basura juegos infantiles paradas de autobús etc.



Deben cumplir con**Transmisiones Gratuitas**, (Áreas de Donación para equipamiento)

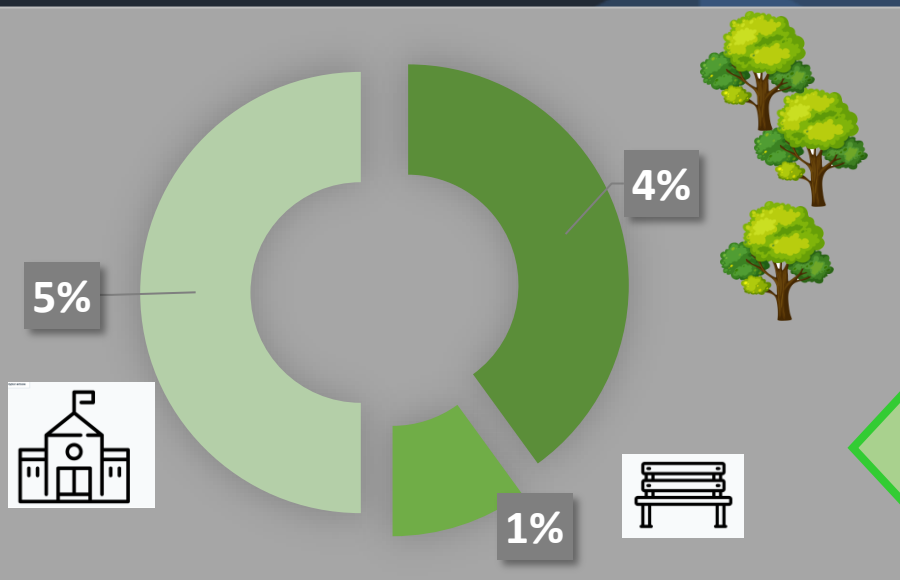
PLADESI

Equipamiento: *“Edificios y espacios públicos , a través de los cuales se brindan servicios tales como salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración, pública, seguridad, ”*



- En TODOS los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir el **10 %** de la **superficie total del predio** para equipamiento urbano, mismo que deberá **entregar habilitado para su uso** según el destino que se asigne.
- Además en fraccionamientos se deberá transmitir la propiedad de la **vialidad pública**.
- Para fraccionamientos de tipo **comercial e industrial**, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario
- Debe estar dentro del territorio del municipio donde se encuentre el desarrollo inmobiliario y contar con accesibilidad y servicios.
- Los Condominios o Unidades Condominales que pertenezcan a un fraccionamiento, no están obligadas a entregar superficie de transmisión gratuita.
- Se podrán realizar permutas parciales o totales de predios urbanizados y de calidad equiparable al estudio valuatorio.

El área que compone el Equipamiento Urbano (10% del área total) se distribuirá de la siguiente forma



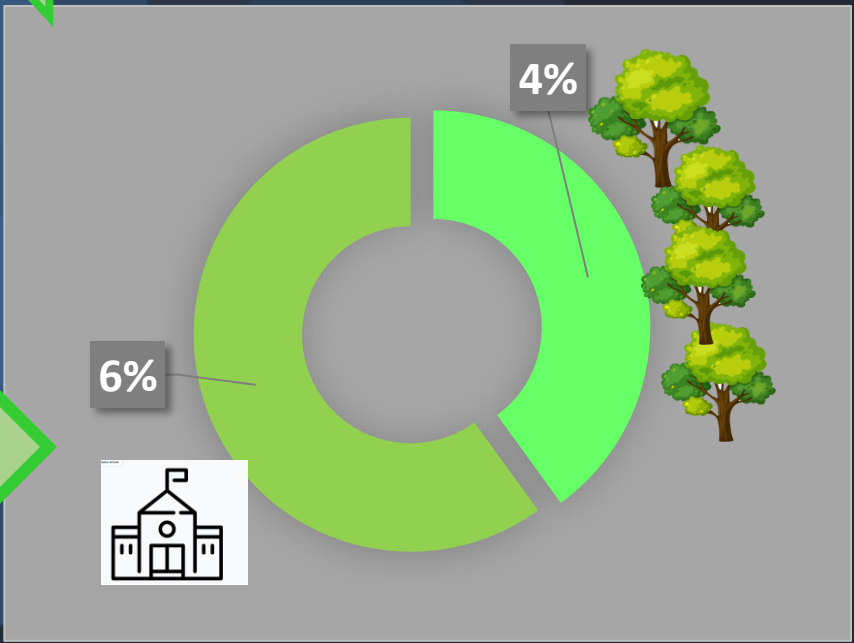
Para desarrollos de 400 o más hab/ha
y

Para desarrollos de 200 a 399 hab/ha

1% Plazas y Espacios públicos
4% para área verdes
5% para Equipamiento

Para desarrollos de 199 hab/ha o menos

4% para área verdes
6% para Equipamiento



No deberá considerarse dentro del área de transmisión gratuita lo siguiente:

CAPACITACION

- ⊗ Predios con afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas,,
- ⊗ Servidumbres de paso o acueductos
- ⊗ Ríos o cuerpos de agua
- ⊗ Canales pluviales o de aguas negras
- ⊗ Drenes
- ⊗ Líneas eléctricas de alta tensión
- ⊗ Pozos de extracción de agua
- ⊗ Tanques de almacenamiento
- ⊗ Ductos, gasoductos, oleoductos
- ⊗ Bancos de material
- ⊗ Derechos de vía de carreteras estatales o federales
- ⊗ Vías de ferrocarril
- ⊗ Zonas arqueológicas e históricas
- ⊗ Restricciones de parques
- ⊗ Zonas y áreas ambientalmente decretadas



El Municipio es la autoridad competente para autorizar la fusión o subdivisión

Fusión



Autorización de la Fusión de dos o más terrenos colindante en una sola unidad topográfica

Subdivisión



Participación en dos o más fracciones, que no genere una o mas vialidades , que cuente con frente a una vialidad federal, Estatal o municipal y el numero de lotes se ajustará lo que establece el Instrumento de planeación.

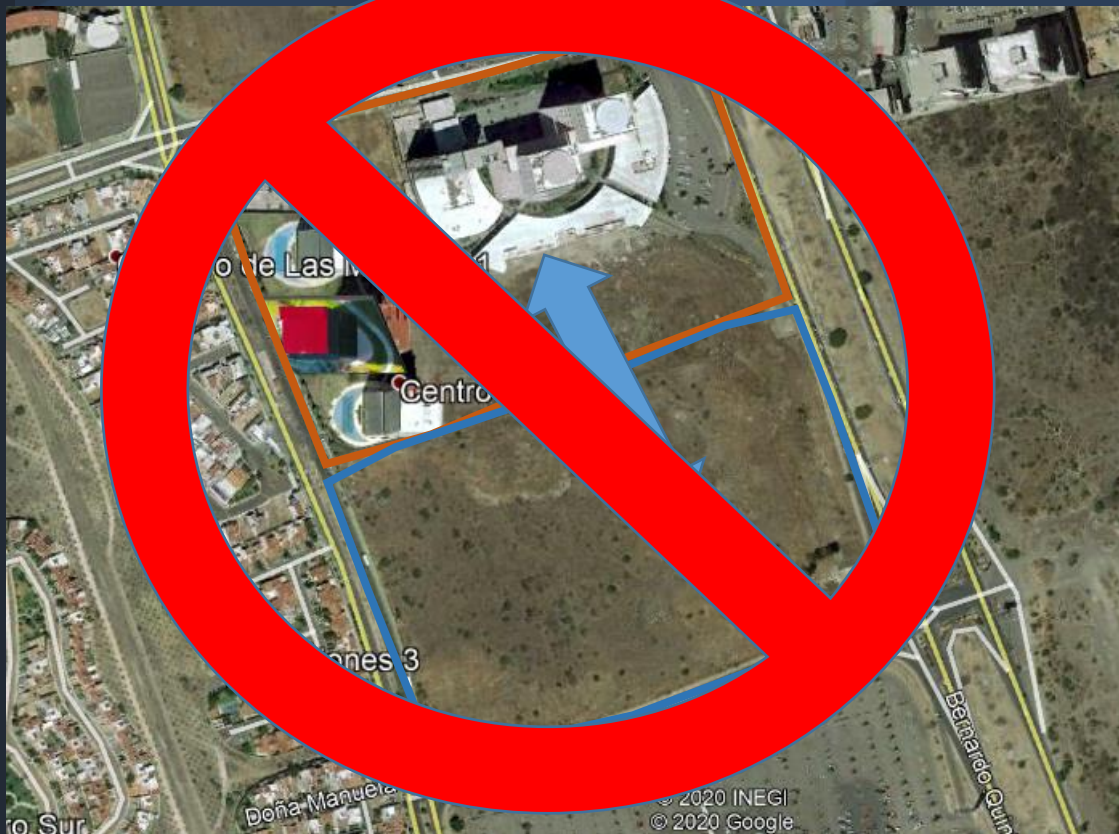
Para que se de una subdivisión se deberá cumplir con lo siguiente:

- ✓ La densidad de población del predio estará en función a la densidad del Programa de Desarrollo urbano respectivo.
- ✓ **Existencia de calle o vía pública reconocida (no deberá crearse calle para dar acceso a los predios resultantes)**
- ✓ Deben existir vías de introducción de servicios urbanos
- ✓ Las dimensiones de los predios resultantes se ajustarán a lo que establezcan los programas de Desarrollo urbano y ser los apropiados para una vivienda digna y decorosa.
- ✓ Deberán mantener los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Plan o Programa de Planeación Urbana.
- ✓ Se permitirán la subdivisiones en los centro históricos siempre que no afecten a monumentos históricos y artísticos y no contravengan las leyes federales en la materia.
- ✓ En áreas de Preservación Ecológica se permitirán las subdivisiones **sólo si existe PREVIAMENTE** una calle resultante para dar acceso a los predios como derecho de paso y un programa de manejo correspondiente.

Lo que no se permite al hacer una fusión:

Art.177

No se autorizará la fusión de un predio a un desarrollo inmobiliario ya autorizado e inscrito en el RPPyC , cuando el predio no forme parte del predio origen del desarrollo inmobiliario.



No se autorizará la fusión de lotes, unidades privadas o condominios que pertenezcan a desarrollos inmobiliarios diferentes ya autorizados.



Para el caso de ampliación de etapa de un desarrollo inmobiliario, en la modalidad de fraccionamiento en superficie colindante al desarrollo, se aplicará lo dispuesto al art 150 se procederá a la ampliación y re lotificación correspondiente **siempre y cuando el predio no pertenezca a otro desarrollo inmobiliario.**