

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

Tercera Parte

Del Condominio

Art. Art 211 al 253

Art. Art 211 al 253

La Sección del condominio se modificó el 16 de marzo de 2018.
Se integró un glosario de términos, y se establecieron nuevos lineamientos para su conformación y autorización.

Del Art 254 al 309 : se establece las bases para la Organización y Administración del Condominio.





DEFINICIÓN

Fracción VI del Art 213

Condominio: 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 aquel 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 áreas comunes del inmueble,** necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

Tipos de Condominios por su estructura o forma:

Condominio Vertical

- Varios niveles, terreno común, con unidades privadas y comparten área de uso común.



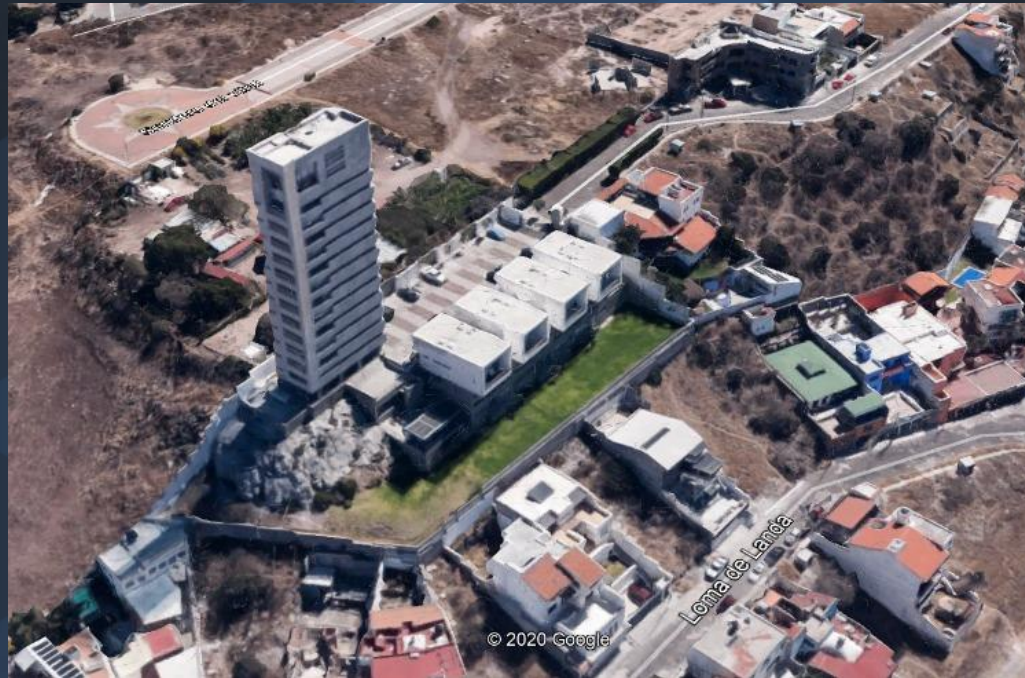
Condominio Horizontal

- Unidades privadas de forma horizontal, el propietario de la edificación, puede o no compartir la estructura, derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas o instalaciones del uso común.



Condominio Mixto

Formado por condominios verticales u horizontales



Unidad Condominal

- 2 o más condominios, construidos en un solo polígono, cada condominio conservará áreas de uso exclusivo, y a su vez existan área y bienes de uso común para todos los condóminos que lo integran.



Las modalidades de los condominios **por su uso** podrán ser:

- Habitacional



La unidad privativa es destinada a vivienda

- Comercial o de servicios



La unidad privativa se destina al comercio o servicios permitidos

- Turístico, recreativo-deportivo



La unidad privativa además de la vivienda, se podrán destinar a actividades de esparcimiento

- Industrial



La unidad privativa se destina a las actividades Industriales

- Agropecuario



Se destina la Unidad privativa a actividades del ramo y la vivienda y se debe localizar fuera de las zonas de crecimiento de las centros de población.

- Mixtos de usos compatibles



La unidad privativa se destina a dos o mas usos **compatibles**

La autoridad municipal deberá revisar que cumplan con las condiciones y requisitos de:

- Desarrollo urbano
- Ecología
- Salubridad
- Protección civil

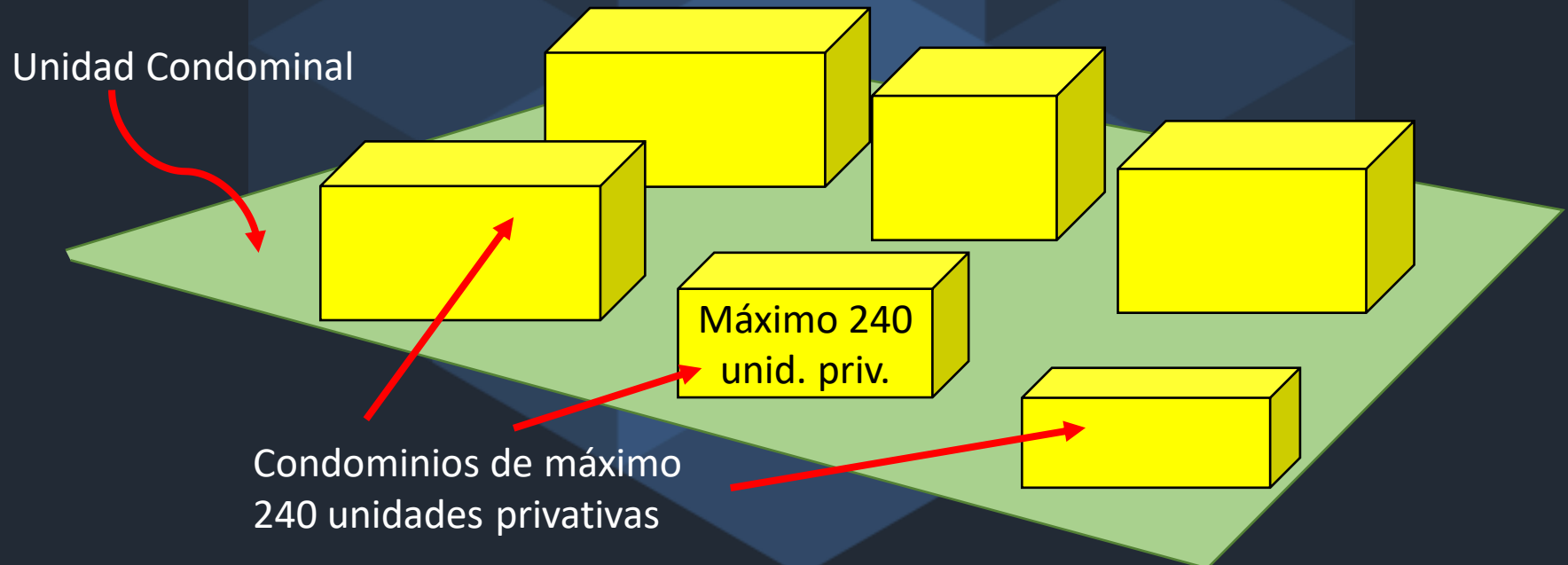
Los municipios en su Reglamento de Condominios deben incluir:

- La obligatoriedad de que el Desarrollador presente póliza de fianza o garantía señalando en la Declaratoria los plazos para su cumplimiento.
- Prohibir que se puedan delimitar con señalamiento de exclusividad o techar las áreas de estacionamiento de uso común.
- La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración.
- Los casos en que el Régimen de Propiedad en Condominio puede ser modificado.
- Los mecanismos de diálogo, conciliación y solución de conflictos que surjan en el condominio.
- La obligación para los desarrolladores de impartir el curso de introducción a la vida condominal y comunitaria, así como entregar el manual de inducción y convivencia del condominio.



Régimen de Propiedad en Condominio

- Es el acto jurídico que el o los propietarios de un inmueble instrumentan ante un Notario Público, para establecer la modalidad de este tipo de propiedad para su mejor aprovechamiento, el cual se constituirá de acuerdo a la reglamentación municipal.
- **La UNIDAD CONDOMINAL** podrá constituirse con independencia al número de edificios, plantas, número de casas o edificios, naves industriales, locales, lotes de terreno, etc. que integren cada condominio, sin embargo tratándose de condominios de uso habitacional NO deberá pasar de 240 unidades privadas.



Para la **constitución del Régimen de Propiedad en Condominio**, el desarrollador deberá presentar la solicitud que contenga :

- La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto.
- Planos de localización y urbanización del predio, señalando las circulaciones, áreas de servicio, proyecto y lotes que se sujetarán al Régimen de condominio.
- Deslinde catastral del predio.
- Ubicación y longitud de las vías de circulación interna, áreas de uso común , andadores, estacionamientos, parques, jardines, y áreas que se vayan a desarrollar funciones distintas al uso predominante.
- Propuesta de la ubicación de las áreas de transmisión gratuita, y su autorización del municipio.
- Plazo de inicio y terminación de obras.
- La documentación que acredite la autorización y trasmisión de las áreas de donación a favor del municipio.
- Documentos que acrediten la propiedad del inmueble libre de responsabilidad fiscal.

Puntos importantes

- Una vez constituido y autorizado por parte del municipio se deberá inscribir en el RPPC
- Cuando un Condominio o Unidad Condominal forme parte de un Fraccionamiento el desarrollador estará **exento de presentar el Deslinde Catastral**, y que así se haya contemplado en la Licencia de Ejecución de obras de urbanización.
- En caso de que el lote donde se desarrolle dentro de un fraccionamiento, el condominio **estará exento de donar el área de trasmisión gratuita.**

El Régimen de Propiedad en Condominio **podrá constituirse cuando** :

- ❑ ...las diferentes unidades privadas con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les de un uso diferente o privado a cada una.
- ❑ ... las distintas unidades privadas se enajenen a personas distintas.
- ❑ ...el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente para enajenarlos o en su caso arrendarlos a distintas personas.
- ❑ Cuando el propietario de un terreno se disponga a construir en éste, un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas o locales.
- ❑ Cuando los copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándolo por separado, saliendo así de la indivisión.
- ❑ Cuando el o los propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal.

AUTORIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS Art. 226

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTÍCULO 226

I

- Dictamen de Uso de Suelo factible para condominio.

II

- Autorización de Estudios Técnicos.

III

- Visto Bueno al Proyecto de distribución y denominación de condominio.

IV

- Licencia de Ejecución de obras de urbanización de condominio.

V

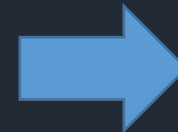
- Declaratoria de Régimen de propiedad en condominio.

VI

- Autorización para venta de unidades privativas

VII

- Dictamen Técnico de **entrega** y recepción **de las obras de Urbanización** del condominio.



Art 190



Publicarse en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Edo. En 60 días hábiles

- De acuerdo a las características del condominio o Unidad Condominal se podrán agrupar por etapas.
- Cuando se trate de una edificación de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación; así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio.
- El plazo para realizar la publicación, protocolización e inscripción en el registro público de la propiedad del dictamen técnico de Entrega Recepción será de 60 días hábiles

Licencia de ejecución de obras de urbanización en condominio

- Deberá describir las etapas, secciones que lo conforman, el plano de distribución de las unidades privativas, y las de uso común las restricciones afectaciones y las condicionantes para su funcionamiento.
- El plano de las unidades privativas.
- Los proyectos de infraestructura.
- El costo de ejecución de las obras por partidas
- Plazos de ejecución

Supervisión de obras

- La Unidad municipal correspondiente llevará la bitácora de obra (ídem fraccionamiento)
- No se autorizará la siguiente etapa del condominio hasta que se apruebe a conclusión de la anterior.
- Cuando no colinde con el área urbanizada, los trabajos deberá iniciarse por la vialidad de enlace.

De la declaratoria del régimen de propiedad en condominio

- Es el documento emitido por la autoridad Municipal, en el cual se describe al condominio y las condiciones que deberá cumplir.
- Los condominios de Uso Habitacional, tendrán **un máximo de 240 unidades privativas**
- Una vez que el municipio emita la Declaratoria, los interesados podrán constituir el régimen de propiedad en condominio, para lo cual se requiere:
 - La denominación.
 - La ubicación dimensiones y linderos.
 - **La memoria descriptiva.**
 - Los datos de identificación de la póliza de la fianza.
 - La obligación de los condóminos en cuanto a cuotas, administración y fondo de reserva.
 - Los casos en que se pueda modificar el régimen de propiedad en condominio.
 - La documentación de las áreas de transmisión gratuita.
 - El avalúo de cada unidad privativa.
 - La autorización de la venta de unidades privativas.
 - El pago de impuestos y derechos de supervisión.
 - El alta de condominio en catastro.

De la venta de unidades privadas

- Presentar el avance de obra de urbanización de por lo menos el 30% respecto al presupuesto autorizado.
- A los 60 días de la autorización, el desarrollador deberá constituir una garantía ante la autoridad municipal, con los requisitos que municipio le exija.
- Una vez que se concluya la totalidad de las obras, estas garantías podrán ser canceladas
- En la escritura del contrato de compra-venta de una unidad privada se incluirán las cláusulas necesarias para que el comprador conozca las características del condominio y las obligaciones que el adquirente tiene al vivir en un condominio.



De la entrega recepción de obras de urbanización

- El desarrollador solicitará al municipio, el dictamen técnico de la ejecución de las obras, **sólo si ya fueron concluidas la totalidad de dichas obras**, con la documentación que el municipio le solicite.
- La autoridad municipal procederá a verificar que se acredite y se **haya cumplido con todo mediante una inspección**.
- De la inspección se levantará un acta circunstanciada firmada por el desarrollador y la autoridad municipal.
- Si se encuentran desperfectos e inconsistencias, el desarrollador las deberá reparar en 60 días.
- Una vez realizadas las reparaciones se realizará otra inspección para verificar que se hayan realizado.
- Una vez subsanadas las reparaciones el municipio emitirá el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de urbanización.
- La Asamblea del Condominio a partir de la fecha de recepción se hará cargo de las obras de condominio.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDOMINIOS

- a** Puede contar con Acceso controlado.
- b** Circulaciones internas de carácter privado y en copropiedad.
- c** No más de **240 Unidades Privativas por condominio.**
- d** Cerrado con barda o con reja.
- e** Autorizaciones administrativas otorgadas por la Dirección de Desarrollo Urbano del mpio.
- f** Entrega-recepción del desarrollador a los condóminos con un dictamen del municipio.



PARA CONOCER UN POCO MAS....

GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES EN CONDOMINIO

Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA) 1947-1949



Primer multifamiliar
que se construyó

1080 departamentos

Arq. Mario Pani
Ing. Bernardo Quintana

9 edificios de 13
niveles y 6 edificios
de 3 niveles

Vivienda ente
48m² y 55m²



Conjunto Urbano Nonoalco -Tlatelolco

(1957-1960)



102 edificios de 4, 7, 8, 14 o 22 pisos
para albergar 11, 916 departamentos
destinados a 70 mil habitantes.

Arq. Mario Pani

Desde 48 m² hasta 80 m² de
superficie por departamento



Unidad Independencia 1959-1960

Arq. Prieto Posadas y José Ma. Gutiérrez

Total 2,235 viviendas

635 casas, 36 edificios
multifamiliares (que incluyen 1,500
departamentos) y 3 torres con 100



¿De quien es la responsabilidad de que los Desarrollos inmobiliarios se terminen y concluyan adecuadamente ?

¿Como incentivar a los Arquitectos o Desarrolladores inmobiliarios a cumplir con la Ley?

¿Qué se necesita para que los arquitectos diseñen Desarrollos inmobiliarios que hagan ciudad?

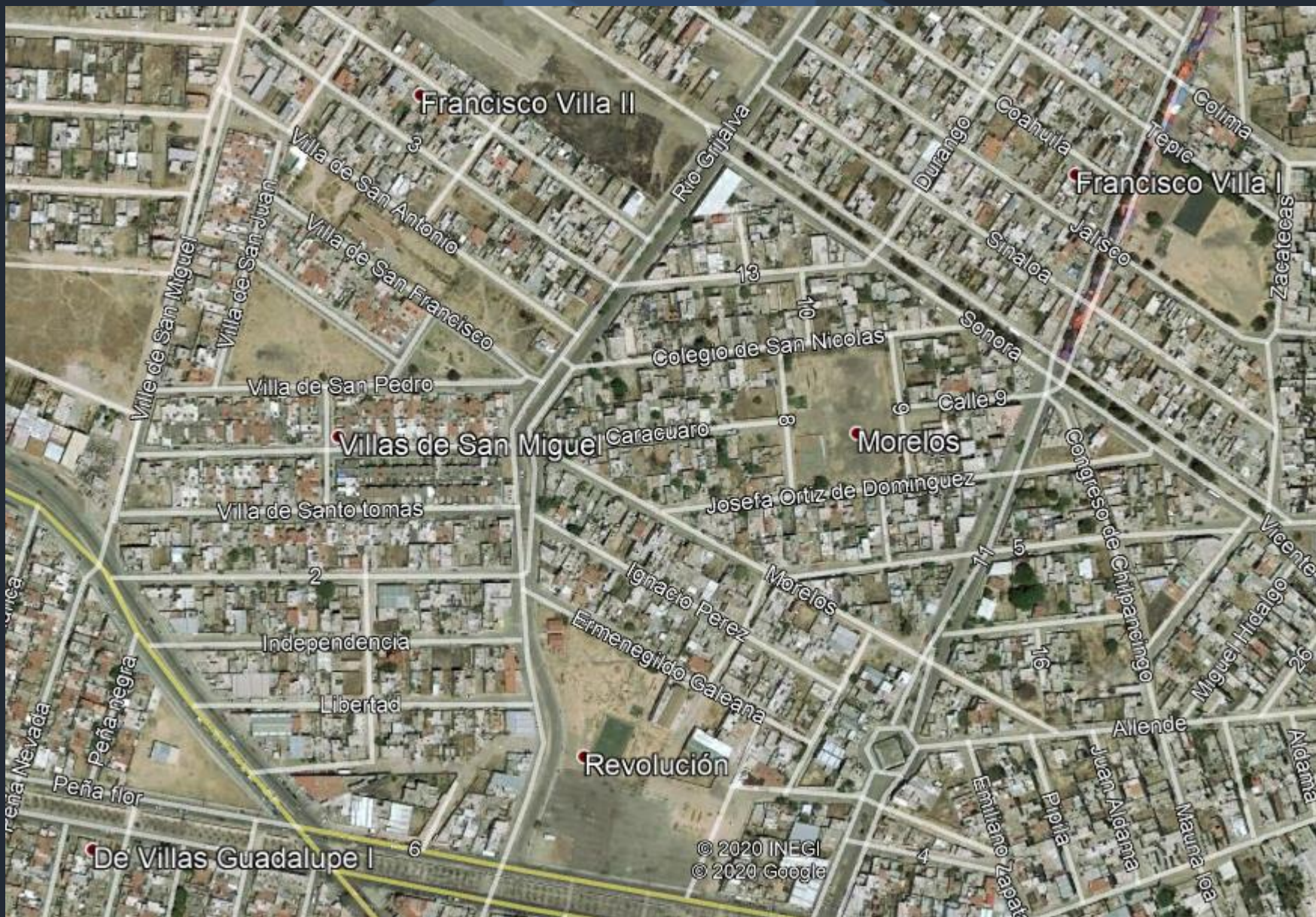
Dinámica en equipos

En equipos de dos , hacer un cartel para incentivar a los Arquitectos y Desarrolladores inmobiliarios que cumplan con lo que indica el CUEQ

PARA PENSAR Y REFLEXIONAR

QUEREMOS ESTE MODELO DE CIUDAD?

Situaciones reales en condominios























Nos espera esto en Querétaro?



PLADESU
CAPACITACION



Tultitlán- Edo Mex







PLADESU
CAPACITACION

Monterrey











PLADESU
CAPACITACION



Hong-Kong





@ogdenigma

Johannesburgo- Sudáfrica





PLADESU
CAPACITACION



Caracas



PLADESU
CAPACITACION



CDMX





Houston- E.U



Norilsk-- Rusia









Sao Paulo



Cairo





Para pensar en el futuro....

¿Que ciudad estamos planeando?

¿Que ciudad estamos construyendo?

¿Es una ciudad para todos...segrega o une?

¿Qué ciudad queremos dejar realmente a las siguientes generaciones?

¿Qué necesitamos hacer los que planeamos y construimos la Ciudad?

MUCHAS GRACIAS

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