



**MUNICIPIO DE
QUERÉTARO**

PRESIDENCIA 2012-2015

Gaceta Municipal

Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro

Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento

Titular del área de la Gaceta Municipal: Lic. José Rico Hernández

17 de Marzo de 2015 • Año III • No. 55 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se faculta al Síndico, con la participación del Secretario de Administración para celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de arrendamiento respecto de un predio propiedad municipal ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en el que se ubican las instalaciones de una guardería participativa subrogada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).
- 7 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 33 No. 603, Colonia Lomas de Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 11 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a 400 hab./ha. (H4) para las parcelas 102 Z-4 P 1/1, 103 Z-4 P 1/1, 105 Z-4 P 1/1 y 106 Z-4 P 1/1; del ejido Jurica, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.
- 16 Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso Comercial y de Servicios, con la asignación de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha., así como modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el Incremento en la Altura Máxima de Construcción de Edificación de 10.50 mts. a 35.00 mts., para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 20 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de una sección correspondiente a la prolongación de la vialidad denominada Avenida de los Portones, en la fracción 1 con una superficie de 2,902.249 m², resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.
- 24 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en la Avenida Cerro del Sombrero; Delegación Municipal Epigmenio González.
- 28 Acuerdo relativo a la autorización para la venta provisional de lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II" ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 35 Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray García de Cisneros", ubicado en Sendero de los Frailes, número 340, lote 3, manzana 3, Etapa 2, del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 43 Acuerdo por el que se autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado "Fray Gerónimo de Mendieta", ubicado en Sendero de los Frailes número 477, lote 9 manzana 2, etapa 2 del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 51 Acuerdo por el que se autoriza la declaratoria de régimen de propiedad en condominio y venta de unidades privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Diego Altamirano”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 400, lote 1, manzana 3, etapa 2, del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 59 Acuerdo relativo a la autorización de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio y venta de unidades privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Andrés de Olmos”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 513, Lote 3, Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 68 Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Bartolomé de Olmedo”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 380, lote 2, Manzana 3, Etapa 2, del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 76 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY PEDRO DE GANTE”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 10 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “55 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS”.
- 81 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY MARTÍN DE VALENCIA”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 6 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “22 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 22 UNIDADES PRIVATIVAS”.
- 86 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY TORIBIO DE BENAVENTE”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 7 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “118 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 118 UNIDADES PRIVATIVAS”.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 4 de febrero de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.4.4 tres punto cuatro punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el Acuerdo por el que se faculta al Síndico, con la participación del Secretario de Administración para celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de arrendamiento respecto de un predio propiedad municipal ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en el que se ubican las instalaciones de una guardería participativa subrogada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 80 FRACCIÓN III Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2284 AL 2296 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 4, 7, 17, 48 AL 49 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, según lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes.

4. En atención a lo preceptuado en el artículo 22 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, las dependencias de la Administración Pública Municipal y entidades paramunicipales están obligadas a llevar una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

5. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ingeniero René Guerrero Soto, Representante Legal del “Centro de Desarrollo del Niño” Asociación Civil, solicita la realización de un contrato de arrendamiento del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502; Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con el objeto de continuar ofreciendo los servicios administrativos y de operación de las instalaciones que ofrece la Guardería Participativa subrogada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) que se otorgan en el inmueble en beneficio de los colonos y habitantes en general de la zona, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 325/DAI/2012

6. Mediante la escritura 20,339 de fecha 28 de enero de 2002, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Proal, Notario Público Titular de la Notaría Número 3 de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio de Personas Morales 2031/1 de fecha 8 de febrero de 2002, se protocoliza la Constitución de la Asociación Civil denominada “Administradora de Centros de Desarrollo Infantil”, S. C.

7. Con fecha 1 de junio de 2007 y mediante Escritura Número 31,704, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Número 13 de la demarcación territorial del centro, se hace constar el cambio de denominación de la persona moral denominada “Administradora de Centros de Desarrollo Infantil”, S. C., por el de “Centro de Desarrollo del Niño”, Asociación Civil.

8. De acuerdo con los estatutos de la Asociación, el “Centro de Desarrollo del Niño”, Asociación Civil tiene por objeto conjuntar la capacidad, habilidad y conocimientos de sus asociados para en común, brindar el servicio de educación inicial (Guardería), adquirir, disponer, arrendar, subarrendar y administrar los bienes muebles e inmuebles que sean necesarios para la realización de su objeto social, participar en cualquier forma permitida por la ley en otras asociaciones o sociedades civiles mercantiles.

9. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas destinadas para equipamiento urbano, andadores y vialidades del Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, dentro de la que se encuentra el área en estudio, mediante Escritura Pública 5,145, pasada ante la fe del Notario Público número 20 de esta Ciudad, Licenciado Santos Jesús Martínez Resendiz, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 74 Libro 99-A Tomo XX, en la que INFONAVIT transmite al Municipio de Querétaro, las siguientes superficies por concepto de la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Plutarco Elías Calles:

Áreas	Superficie	Porcentaje
Equipamiento urbano	5,009.28 m ²	5.00%
Vialidades y andadores	83,197.89 m ²	36.63%

10. El promotor presenta un contrato de prestación del servicio de Guardería celebrado entre "Administradora de Centros de Desarrollo Infantil", S. C. y el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), de fecha 15 de diciembre de 2003, para el servicio de guardería a los hijos de la mujer trabajadora asegurada, del trabajador viudo o divorciado, bajo la forma, términos y condiciones previstos en los Artículos 201 al 207 de la Ley del Seguro Social y lo dispuesto en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de Guardería.

11. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/4887/2013 a la Secretaría de Administración, emitiera su opinión técnica respecto de la posibilidad de autorizar el arrendamiento del predio ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en el que se encuentran ubicadas las instalaciones de una Guardería Participativa subrogada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) e identificado con clave catastral 14 01 107 01 109 999.

12. Mediante el oficio SA/DAPSI/DABI/0937/213 de fecha 13 de diciembre de 2013 el Contador Público Jaime Díaz Becerril, Secretario de Administración informa que como resultado de la negociación realizada con el Ingeniero René Guerrero Soto, Representante Legal de la Persona Moral denominada Centro de Desarrollo del Niño, Asociación Civil, respecto del arrendamiento del bien inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, en el que se encuentra instalada una Guardería Participativa del IMSS, se acordó que dicha Asociación Civil pagará al Municipio de Querétaro un renta mensual de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 m.n.), además de proporcionar asesoría al personal del Municipio de Querétaro, para la administración y operación de la Guardería que se pretende instalar en las instalaciones del Centro Cívico.

13. Mediante el oficio SAY/269/2014, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera su opinión técnica al respecto, misma que fue enviada bajo el número de folio 021/14 relativa al arrendamiento del bien inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, en el que se encuentra instalada una Guardería Participativa del IMSS, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

1. En Sesión de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2007 se autorizó la celebración de un Contrato de Comodato con la Asociación Civil denominada "Administradora de Centros de Desarrollo Infantil", S. C., respecto al predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502 del Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, en estudio, para continuar operando las actividades de una Guardería Participativa del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), con vigencia al 31 de diciembre de 2007 y posteriormente mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 30 de octubre de 2007, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la modificación de dicho acuerdo, a fin de otorgar el Comodato en favor del "Centro de Desarrollo del Niño", Asociación Civil.
2. Posteriormente y mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de julio de 2008, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Renovación del Contrato de Comodato a favor de la Asociación Civil denominada "Centro de Desarrollo del Niño", Asociación Civil, del inmueble, propiedad municipal, ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para operar una Guardería Participativa del IMSS, con vigencia al 31 de diciembre de 2009.
3. Con fecha 1 de octubre de 2009, se firmo Contrato de Comodato entre el Municipio de Querétaro y el Ingeniero Rene Guerrero Soto, Representante Legal de la persona moral denominada "Centro del Desarrollo del Niño", Asociación Civil respecto del predio identificado como Avenida Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, correspondiente a una Fracción de la Manzana LXXXII, con superficie de 1,928.00 m2. en el cual se señala que dicho Contrato tendrá vigencia hasta el día 31 de diciembre de 2009.
4. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con fecha 14 de septiembre de 2010, en Sesión Ordinaria de Cabildo, aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la renovación del Contrato de Comodato a favor de la Sociedad denominada "Centro de Desarrollo del Niño", Asociación Civil, respecto del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con vigencia al 30 de septiembre de 2012, para continuar operando las instalaciones de una guardería participativa del Instituto Mexicano del Seguro Social.
5. Zonas Homogéneas: El Fraccionamiento Plutarco Elías Calles corresponde a un desarrollo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), en el que se desarrolla vivienda de tipo popular y de interés social, destacando que la manzana en la que se ubica el área solicitada en arrendamiento desde su autorización, se asigno para dotación de equipamiento urbano, en donde adicionalmente se localizan las oficinas de la Asociación de colonos del fraccionamiento, una escuela primaria

denominada José Morales Lira y el jardín de niños denominado Lázaro Cárdenas. Así mismo se ubican locales comerciales, instalaciones de teléfonos de México, así como un área donada posteriormente al Municipio para espacio de área verde.

Aunado a lo anterior, en el fraccionamiento se ha generado una entremezcla de actividades habitacionales, comerciales y de servicio, destacando el comercio de tipo básico, e instalaciones comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad que sirven de apoyo tanto a los habitantes del fraccionamiento Plutarco Elías Calles, como a residentes de los fraccionamientos desarrollados en la zona (Solidaridad, Ex Hacienda El Tintero, Santa Mónica y Carrillo Puerto).

6. El predio solicitado en Arrendamiento corresponde a una Fracción de la Manzana LXXXII del Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, que cuenta con una superficie de 1,928.00 m², el cual de consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se ubica en uso de suelo de Espacio Abierto (EA).
7. No obstante lo anterior, al formar parte de las áreas donadas para Equipamiento urbano, y que el uso como guardería se asignó desde la autorización del fraccionamiento, en base a lo cual y de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, en una zona de equipamiento institucional (EI), se considera como permitido el uso de suelo para la Guardería en el predio en estudio.
8. Revisado el manual de educación y cultura del sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

Guardería:

Nivel de atención:	Intermedio (de 50,001 a 100,000 habitantes).
Unidad básica de servicio (UBS):	Cuna y/o silla
Superficie mínima de terreno por aula (UBS):	De 9.5 a 13.2 m ² por cuna o silla
Número de recomendable de Modulos:	1 modulo por cada 44 cunas o sillas
Cantidad de UBS requeridas (cunas ó sillas)	25 a 49
Superficie de terreno recomendable:	579.00 m ² por modulo
Uso de suelo recomendable:	Habitacional, comercio, oficinas y servicios
Núcleo de servicios:	Centro de barrio
Ubicación recomendable con Relación a la vialidad:	Calle o andador peatonal, calle local y calle principal
Frente mínimo a vialidad:	25.00 metros

Una vez analizada la tabla de normatividad expedida por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se observa que el predio da cumplimiento a los lineamientos de ubicación y superficie requeridas.

9. De inspección al sitio para conocer las características de la zona en la que se ubica el inmueble, se observó que al interior de la fracción de la manzana, se encuentran ubicadas las instalaciones que albergan una Guardería Participativa subrogada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), estando las instalaciones en buen estado de conservación y en operación desde hace más de diez años.

Así mismo se constato que la vialidad que da acceso al predio cuenta con banquetas de concreto, en donde el arroyo vehicular se desarrolla a base de carpeta asfáltica, encontrándose en buen estado de conservación, en donde adicionalmente se cuenta con guarniciones de concreto de sección rectangular al frente del predio, así como banqueta de concreto y alumbrado público, además de observar la existencia en el fraccionamiento de infraestructura urbana a nivel de red de agua potable, alcantarillado y drenaje, así como red de energía eléctrica, red telefónica y recolección de basura.

Adicionalmente en la manzana en la que se ubica la fracción en estudio, se encuentran ubicadas instalaciones educativas en las que se imparte educación a nivel primaria y secundaria, además de encontrarse habilitado un parque vecinal al interior de dicha manzana, oficinas de la Asociación de colonos del fraccionamiento e instalaciones de Telmex.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable, la celebración de un contrato de arrendamiento del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 502; Fraccionamiento

Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en favor del “Centro de Desarrollo del Niño”, A. C., con el objeto de continuar operando las actividades de una Guardería Participativa subarrendada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

Lo anterior toda vez que el uso que se da al predio, forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento básico necesarios para satisfacer los requerimientos de los habitantes de la zona, al proporcionar un servicio a nivel de centro vecinal, dada la compatibilidad del uso en la zona y dado que la Asociación ha venido operando adecuadamente, prestando un servicio a los vecinos en apoyo a la educación de menores, con lo que se apoyará a lo señalado por el Plan Municipal de Desarrollo, en el que se contempla Impulsar la educación en el Municipio de Querétaro, sin embargo se deberá condicionar a lo siguiente:

1. El uso del predio solicitado será exclusivamente para albergar las instalaciones de una guardería, por lo que en caso de otorgar un uso distinto será motivo para revocar el arrendamiento del inmueble. De igual manera en caso de pretender realizar adecuaciones o modificaciones en el área solicitada, se deberá coordinar con la Secretaría de Administración, a fin de que se notifique al área encargada de resguardar las propiedades del Municipio de Querétaro, debiendo dar el mantenimiento necesario al inmueble para garantizar un buen funcionamiento.
2. La capacidad de atención de la guardería será fijada por las autoridades educativas correspondientes, en base a las características del inmueble.
3. Deberá dar cumplimiento para su operación a las condicionantes y lineamientos que le indique la Unidad de Protección Civil Municipal y autoridades competentes, haciendo las adecuaciones necesarias en el inmueble a costa de la Asociación, para satisfacer los requerimientos de operación, seguridad y estructurales que le sean requeridos.
4. La dotación, las mejoras, adecuaciones e instalaciones que conforme a la ley se consideren como bienes inmuebles quedarán a favor del municipio, de darse por terminado el contrato de arrendamiento.
5. Se deberá dar mantenimiento a las instalaciones para un desarrollo adecuado y generar una buena imagen urbana.
6. La vigencia y los términos del contrato de arrendamiento, serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con la normativa correspondiente y demás ordenamientos legales aplicables, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con el apoyo de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Querétaro.

14. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/558/2014 de fecha 24 de enero de 2014, se remitió a la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

15. Una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en consideración la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten al Honorable Ayuntamiento; se considera técnicamente viable, la celebración de un contrato de arrendamiento del predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida Alfonso Reyes número 502; Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en favor del “Centro de Desarrollo del Niño”, Asociación Civil, con el objeto de continuar operando las actividades de una Guardería Participativa subarrendada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), toda vez que el uso que se da al predio, forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento básico necesarios para satisfacer los requerimientos de los habitantes de la zona, al proporcionar un servicio a nivel de centro vecinal, dada la compatibilidad del uso en la zona y dado que la Asociación ha venido operando adecuadamente, prestando un servicio a los vecinos en apoyo a la educación de menores. “

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

“PRIMERO. SE FACULTA al Síndico Municipal, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar en representación del Municipio de Querétaro, un contrato de arrendamiento respecto de un predio propiedad municipal ubicado en avenida Alfonso Reyes número 502, fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en el que se encuentran ubicadas las instalaciones de una guardería participativa subrogada con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), en una superficie de 1204.10 metros cuadrados, misma que será objeto de arrendamiento, de conformidad con la opinión técnica número 168/13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Dirección General Jurídica, para que en coordinación con la Secretaría de Administración realicen el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 502, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, en el que se encuentra instalada una Guardería Participativa del IMSS, por el cual la Asociación Civil “Centro de Desarrollo del Niño” pagará al Municipio de Querétaro un renta mensual de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.), estableciéndose en el mismo la obligación al promotor de proporcionar asesoría a personal del Municipio de Querétaro, para la administración y operación de la Guardería que se pretende instalar en las instalaciones del Centro Cívico.

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Vidal Maqueda Vega, solicitó el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle 33 número 603, Colonia Lomas de Casa Blanca para acondicionar en la planta baja un salón para eventos y fiestas familiares; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 191/DAI/2014.
5. Mediante escritura pública número 27,847 de fecha 1 de septiembre de 2008, el solicitante acredita la propiedad del lote 17 de la manzana 58, Sección 17, ubicado en la Calle 33 número 603 de la Colonia Lomas de Casa Blanca, con superficie de 200.00 m2.
6. De la petición presentada por el ciudadano Vidal Maqueda Vega, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro emitió opinión técnica con número de Folio 013/15 de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

...

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).
4. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS200807923 de abril de 2008 en el que se determina como permitido ubicar en el predio en estudio, un local comercial y/o de servicio anexo a una casa habitación.
5. Posteriormente con fecha 17 de julio de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el Dictamen de Uso de Suelo Y Factibilidad de Giro DUF201405528, en el que Dictamina No Factible la ampliación del Dictamen de uso de suelo DUS200807923, referido en el punto anterior inmediato derivado de que en la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el ubicar un salón de fiestas está considerado como un uso prohibido en el sitio.
6. La Colonia Lomas de Casa Blanca surgió como desarrolló en una sección de la zona de Asentamientos Humanos del Ejido Casa Blanca, la cual fue regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra “CoReTT”, en la que se estableció vivienda de tipo popular en uno y dos niveles principalmente, con una lotificación heterogénea en su superficie y características físicas.

Dada la extensión del asentamiento y de su estructura vial, se generó una entremezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad, incidiendo sobre las arterias viales principales como son las calles 25, 27, 37 en sentido norte – sur y en sentido oriente sobre la Avenida 8 y las calles 14 y 22, sin que se conformará un área específica para servicios, los cuales se encuentran distribuidos y diseminados en la totalidad de su poligonal, en donde además de los de tipo básico se encuentran establecimientos de venta de materiales para construcción, de refacciones automotrices, talleres de reparación y automotrices, bodegas, establecimientos culturales, educativos y culturales, entre los que se encuentran salones como el que se pretende regularizar.

7. El acceso al predio es a través de una calle local, contando con una construcción desarrollada en dos niveles, en la que se ubica un local comercial, una vivienda y un salón de eventos, con los siguientes espacios: En la planta baja se ubica el local comercial y el acceso hacia la casa habitación desarrollada en la planta alta, sobre la estructura de dicho local, la cual cuenta con cocina, sala comedor, un baño completo y una recámara.

Así mismo cuenta con un acceso independiente para el salón de eventos, el cual tiene un área abierta libre de construcción en la parte central, con áreas para cocina, almacén y sanitarios, y en la parte posterior del inmueble cuenta con un área techada destinada para los eventos.

8. En visita de inspección a la zona para conocer las condiciones del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buenas condiciones, contando con banquetas y guarniciones al frente del predio, vialidad que cuenta con un carácter comercial y de servicios predominantemente, así mismo se observa que la zona cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica y que adicionalmente en la zona existe alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 33 No. 603, Colonia Lomas de Casa Blanca, con superficie de 200.00 m² y clave catastral 14 01 001 17 058 019, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, a fin de regularizar el funcionamiento de un salón de fiestas anexo a un local comercial y una vivienda existente en el predio.

Lo anterior al tratarse de una actividad que ha operado en el sitio por más de 10 años y que maneja un horario controlado, por lo que no se modifica la estructura urbana establecida, ubicada en una zona con una mezcla heterogénea de usos y servicios, lo que fomenta la convivencia social y contribuye para complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona, conservando el uso habitacional asignado al predio, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y que además dará certeza al generar un ordenamiento en las actividades que se pretenden desarrollar a fin de evitar la especulación de los predios y que aunado a lo anterior se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, debiendo el promotor garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como de las restricciones en el horario para el tipo de salón propuesto y dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto. En dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, accesos, características generales.
- Deberá garantizar el cumplimiento y la utilización por parte de los asistentes al inmueble, de los cajones de estacionamiento, de acuerdo a los lineamientos requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y a la normatividad aplicable correspondiente, ya que no se permitirá el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública para su actividad.
- Derivado de lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Deberá obtener ante la Unidad de Protección Civil, el visto bueno respecto a los usos establecidos, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados en el mismo, previo a la obtención de las licencias de funcionamiento correspondientes.
- Respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la Dependencia correspondiente.
- La densidad de población máxima para el desarrollo de vivienda del predio será la establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara, misma que corresponde a 300 hab./ha.
- El destino de salón de eventos, será exclusivamente para eventos infantiles, debiendo respetar los lineamientos para tal uso.
- El propietario deberá de apoyar con la prestación del salón de eventos para brindar un servicio social a los habitantes de la zona, debiendo prestar un servicio de 52 horas al mes para los fines sociales, culturales y de atención a la población que la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández crea conveniente, para lo cual el promotor deberá coordinarse con el Delegado de dicha delegación a fin de que coordinarse y se establezcan las prioridades.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis meses, inicie los trámites correspondientes para regularizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/676/2015, de fecha 29 de enero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente Viable cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 33 No. 603, Colonia Lomas de Casa Blanca, con superficie de 200.00 m² y clave catastral 14 01 001 17 058 019, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, a fin de regularizar el funcionamiento de un salón de fiestas anexo a un local comercial y una vivienda existente en el predio.

Lo anterior al tratarse de una actividad que ha operado en el sitio por más de 10 años y que maneja un horario controlado, por lo que no se modifica la estructura urbana establecida, ubicada en una zona con una mezcla heterogénea de usos y servicios, lo que fomenta la convivencia social y contribuye para complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona, conservando el uso habitacional asignado al predio, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y que además dará certeza al generar un ordenamiento en las actividades que se pretenden desarrollar a fin de evitar la especulación de los predios y que aunado a lo anterior se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, debiendo el promotor garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como de las restricciones en el horario para el tipo de salón propuesto.

Por doce votos a favor y cuatro en contra de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle 33 número 603, Colonia Lomas de Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 013/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la Licencia de construcción y demás que requiera para regularizar su proyecto. En dicho proyecto se deberán señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se desarrollan, accesos, características generales.

TERCERO. El propietario del predio deberá garantizar el cumplimiento y la utilización por parte de los asistentes al inmueble, de los cajones de estacionamiento, de acuerdo a los lineamientos requeridos por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro y a la normatividad aplicable correspondiente, ya que no se permitirá el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública para su actividad.

CUARTO. El propietario del predio deberá efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes, por lo que de requerir modificaciones su proyecto, se deberá dar cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas y requeridas por la Dirección de Desarrollo Urbano, de conformidad a lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que señala que: en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble.

QUINTO. El propietario del predio deberá obtener ante la Unidad de Protección Civil, el visto bueno respecto a los usos establecidos, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados en el mismo, previo a la obtención de las licencias de funcionamiento correspondientes.

SEXTO. El propietario del predio deberá respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento emitida por la Dependencia correspondiente.

SÉPTIMO. La densidad de población máxima para el desarrollo de vivienda del predio será la establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara, misma que corresponde a 300 hab./ha.

OCTAVO. El propietario del predio solo podrá destinar el predio para salón de eventos infantiles debiendo respetar los lineamientos para tal uso.

NOVENO. El propietario del predio deberá de apoyar con la prestación del salón de eventos para brindar un servicio social a los habitantes de la zona, debiendo prestar un servicio de 52 horas al mes para los fines sociales, culturales y de atención a la población que la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández crea conveniente, para lo cual el promotor deberá coordinarse con el Delegado de dicha delegación a fin de que coordinarse y se establezcan las prioridades.

DÉCIMO. Queda el promotor condicionado a iniciar los trámites correspondientes para regularizar su proyecto en el plazo no mayor a seis meses contados a partir de la notificación del mismo, en la inteligencia de que el incumplimiento a ésta o cualquiera de las obligaciones a que se refiere el presente, dará lugar a que se proceda a la revocación del presente Acuerdo y se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

DÉCIMO PRIMERO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría del

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro a que dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes establecidas en el presente acuerdo.

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al promotor, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos, y se haya realizado el pago por los propietarios del inmueble materia del presente asunto, las contribuciones derivadas de esta autorización.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN OCHO FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

3. Según lo determinado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, los proyectos para la construcción de obras deberán considerar el diseño de, entre otros, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), que es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcciones, manteniendo libre de construcción, como mínimo, los siguientes porcentajes promedio, tratándose de uso habitacional, veinte por ciento en vivienda popular, veinticinco por ciento en residencial y cuarenta por ciento en campestre; en el caso de uso comercial, veinticinco por ciento y en uso industrial el treinta y cinco por ciento.

4. Mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2014 dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, el C. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, solicita el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a 400 hab./ha. (H4) para las parcelas 102 Z-4 P 1/1, 103 Z-4 P 1/1, 105 Z-4 P 1/1 y 106 Z-4 P 1/1; del Ejido Jurica, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo en las parcelas en estudio un desarrollo habitacional de tipo vertical con la construcción de edificios para generar vivienda con superficies de entre 80.00 m2 a 140.00 m2.

5. El ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, acreditó la propiedad de los predios a través de los instrumentos siguientes:

- a) De la Parcela 102 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, mediante escritura 57,693 de fecha 22 de diciembre de 2003, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría número 4 de este partido judicial, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 148137/0003 de fecha 20 de enero de 2006.

De conformidad con la escritura de propiedad, la Parcela cuenta con una superficie 1-04-84.35 hectáreas.

- b) Mediante escritura 14,626 bis de fecha 23 de diciembre de 2003, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Solís, Titular de la Notaría 25 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 148143/3 de fecha 8 de marzo de 2005, se acredita la propiedad de la Parcela 103 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica.

De conformidad con la escritura de propiedad, la Parcela cuenta con una superficie de 79-77.97 hectáreas

- c) Mediante escritura número 57,694, de fecha 22 de diciembre de 2003, ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, se acredita la propiedad de la Parcela 105 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 148185/0003 de fecha 23 de enero de 2006.

De conformidad con la citada escritura, la Parcela 105 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 2-08-81.55 hectáreas.

- d) Mediante escritura 53,971 de fecha 4 de agosto de 2011, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, Se acredita la propiedad de la Parcela 106 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, misma que de acuerdo a lo referido en la citada escritura en su primer testimonio, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 148186 de fecha 19 de septiembre de 2012.

De conformidad con lo referido en la citada escritura de propiedad, la Parcela 106 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 2-27-94.09 hectáreas.

- e) Respecto a la Parcela 106 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, mediante escritura 57,625 de fecha 15 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16, se protocoliza la autorización de la subdivisión FUS201200811 de fecha 9 de noviembre de 2012, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, en cuatro fracciones, de la que la fracción 2 con superficie de 5,273.190 m2, deberá ser transmitida a la dependencia correspondiente por concepto de vialidad, debiendo el propietario urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria, dicha sección de vialidad, al estar incorporada al Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

Así mismo hace referencia que la fracción 4 con superficie de 8,518.760 m2, deberá conservar el uso de Preservación Ecológica Agrícola marcado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

De lo anteriormente referido se tiene que las Parcelas en conjunto conforman una poligonal con superficie de 48,346.01 m2 de acuerdo con las siguientes superficies:

Parcela	Superficie
102 Z-4 P 1/1 Ejido Jurica	10,484.35 m ²
103 Z-4 P 1/1 Ejido Jurica	7,977.97 m ²
105 Z-4 P 1/1 Ejido Jurica	20,881.55 m ²
106 Z-4 P 1/1 Ejido Jurica (fracción)	9,002.14 m ²
Superficie Total	48,346.01 m²
Superficie Total	48,346.01 m²

6. De la petición presentada por el ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/9222/2014 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 235/14, de la cual se desprende lo siguiente:

“Antecedentes

...

8. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que las parcelas las parcelas 102 Z-4 P 1/1, 103 Z-4 P 1/1 y 105 Z-4 P 1/1 del ejido Jurica, cuentan con uso habitacional con densidad de población de 200

hab./ha. y servicios (H2S). Así mismo respecto a la Parcela 106 Z-4 P 1/1, una fracción ubicada al poniente cuenta con uso de Preservación Ecológica Agrícola, una fracción ubicada al oriente está incorporada a la estructura vial del Anillo II Fray Junípero Serra, y el resto de la parcela incorporada en la poligonal en estudio cuenta con uso Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

9. Las Parcelas en estudio se ubican en una zona donde predios colindantes cuentan con uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de 200 hab./ha. (H2S), entre los que se encuentran los fraccionamientos Cumbres del Lago, Jurica Toliman y Jurica la Cañada conservando un carácter Residencial en sus desarrollos, no obstante en el fraccionamiento Juriquilla Santa Fe se han llevado a cabo edificaciones verticales en macrolotes con proyecto que cuentan con una densidad de población neta mayor, haciendo notar que dada su ubicación sobre una vialidad primaria urbana con carácter regional, se inciden desarrollos comerciales y de servicios.
10. El acceso a las parcelas es a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, el cual cuenta en su trayectoria con pavimento de asfalto en buen estado de conservación, a la que deberá de dotarse de banquetas al frente del predio. Dicha vialidad corresponde a una vialidad primaria con carácter regional, que sirven de comunicación hacia diversas zonas de la ciudad y a su vez es un elemento vial articulador entre la carretera 57 y el Libramiento Surponiente, contando con seis carriles desarrollados en ambos sentidos de circulación sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Para la incorporación del predio a través de la misma, se deberá obtener el alineamiento carretero de la Comisión Estatal de Caminos, así como obtener el dictamen de impacto vial correspondiente emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, acatando en el proyecto las disposiciones y mediadas de mitigación que en él se estipulen
11. En la zona sin embargo no se observa la existencia de infraestructura hidráulica o sanitaria, al interior de las parcelas, por lo que en caso de autorizarse el incremento de densidad de población para las Parcelas, el promotor previo a cualquier trámite ante las instancias correspondientes, deberá garantizar la dotación de los servicios en las mismas a su costa.
12. Infraestructura: Sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, al frente del predio, se cuenta con alumbrado público, sin embargo no se observa la existencia de infraestructura hidráulica o sanitaria, estando la cobertura más cercana al oriente sobre la Avenida Fray Antón de Montesinos que da acceso al Condominio Los Portones, y al norte en los fraccionamientos Jurica Toliman y Residencial Santa Fe, para lo cual el promotor deberá realizar las obras necesarias para incorporarse a los sitios en que se encuentre dicha infraestructura, conforme a los lineamientos que le indiquen las dependencias correspondientes
13. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, en su petición el promotor señala que su proyecto contempla la construcción de edificios verticales para ubicar viviendas en las contempla una superficie de construcción de cada uno de los departamentos entre los 80.00 m² a 140.00 m². Adicionalmente considera dos niveles de estacionamiento para vehículos de los residentes y un área de estacionamiento abierto para visitas y servicios, con espacios para dotación de servicios de esparcimiento y recreo de los colonos, con área de alberca, cancha deportiva de usos múltiples, palapa y espacios con áreas verdes (jardines internos).

Es de destacar que las edificaciones verticales permiten obtener espacios abiertos más amplios, de acuerdo a la cantidad de espacio libre y no de acuerdo a la cantidad de viviendas (lo que genera un control de espacio), que garantiza la existencia de áreas verdes jardinadas al interior de los conjuntos habitacionales, al disminuir el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el Reglamento de Construcción del Municipio, donde el mantenimiento de las áreas jardinadas corresponde proporcionarlo a los condóminos, por lo que no representan una carga adicional para el Municipio.

14. En cuanto al número de viviendas a desarrollar, para la densidad de población de 200 hab./ha. con que cuenta el predio en estudio de conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y la superficie de 48,346.01 m² con que cuenta, podría desarrollar un proyecto con 193 viviendas, sin embargo para la densidad de población de 400 hab./ha. solicitada, estaría en posibilidad de desarrollar 387 viviendas.
15. De inspección a la zona para conocer las características del sitio se tiene que el predio se encuentra libre de construcción, contando las parcelas con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, adicionalmente al sur de las parcelas, se encuentra en proceso de desarrollo, un proyecto de características similares a las del proyecto que se pretende desarrollar.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable, el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a 400 hab./ha. (H4) para las parcelas 102 Z-4 P 1/1, 103 Z-4 P 1/1, 105 Z-4 P 1/1 y fracción de la Parcela 106 Z-4 P 1/1; del Ejido Jurica, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, a fin de llevar a cabo en las parcelas en estudio un desarrollo habitacional de tipo vertical con la construcción de edificios para vivienda de tipo residencial.**

Lo anterior toda vez que las Parcelas se encuentran en un sitio en proceso de desarrollo considera para la dotación de infraestructura que permitirá soportar la densidad de población pretendida, siempre y cuando conserve una tipología de vivienda residencial similar a las existentes en la zona, al considerar que el proyecto que se pretende llevar a cabo, tendrán un impacto visual favorable para la ciudad al integrarse a los edificios de la zona con características similares, por lo que no se genera un impacto negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana de la zona, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, toda vez que la construcción de vivienda vertical tiene la ventaja de eficientar el uso de suelo, dotándolo de instalaciones y obras complementar-

ias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y que al disminuir el coeficiente de ocupación del suelo, permiten la creación de áreas verdes jardinadas en su interior, por lo que no representan una carga adicional para el Municipio, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población debiendo cumplir con lo siguiente:

- ☐ Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
 - ☐ Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
 - ☐ Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.
 - ☐ A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
 - ☐ Previo a llevar cualquier trámite para la autorización de su proyecto ante la Ventanilla única de gestión, el desarrollador deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
 - ☐ Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.
 - ☐ Deberá participar en la semaforización de la intersección (glorieta) ubicada en Boulevard de las Ciencias y Boulevard Juriquilla, previo a solicitar la autorización de venta de lotes, para lo cual el promotor se deberá coordinar con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, y la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para coordinar su participación en la acción vial referida.”
7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/9438/2014 de fecha 9 de diciembre de 2014, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.
8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, no se considera técnicamente viable el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a 400 hab./ha. (H4), para las parcelas 102 Z-4 P 1/1, 103 Z-4 P 1/1, 105 Z-4 P 1/1 y fracción de la Parcela 106 Z-4 P 1/1; del Ejido Jurica, Delegación municipal Félix Osore Sotomayor, a fin de llevar a cabo en las parcelas en estudio un desarrollo habitacional de tipo vertical con la construcción de edificios para vivienda de tipo residencial, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, señala que las Parcelas se encuentran en un sitio en proceso de desarrollo considera para la dotación de infraestructura que permitirá soportar la densidad de población pretendida, siempre y cuando conserve una tipología de vivienda residencial similar a las existentes en la zona, al considerar que el proyecto que se pretende llevar a cabo, tendrán un impacto visual favorable para la ciudad al integrarse a los edificios de la zona con características similares, por lo que no se genera un impacto negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana de la zona, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, toda vez que la construcción de vivienda vertical tiene la ventaja de eficientar el uso de suelo, dotándolo de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y que al disminuir el coeficiente de ocupación del suelo, permiten la creación de áreas verdes jardinadas en su interior, por lo que no representan una carga adicional para el Municipio, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a 400 hab./ha. (H4), para las parcelas 102 Z-4 P 1/1, 103 Z-4 P 1/1, 105 Z-4 P 1/1 y fracción de la Parcela 106 Z-4 P 1/1; del Ejido Jurica, Delegación municipal Félix Osore Sotomayor, a fin de llevar a cabo en las parcelas en estudio un desarrollo habitacional de tipo vertical con la construcción de edificios para vivienda de

tipo residencial, propiedad de Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 235/14, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador, deberá presentar ante la ventanilla única de gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.

TERCERO. El desarrollador, tendrá que realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del mismo.

CUARTO. El desarrollador, presentará el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.

QUINTO. El desarrollador, deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, a fin de mitigar el impacto ambiental.

SEXTO. El desarrollador, previo a llevar cualquier trámite para la autorización de su proyecto ante la ventanilla única de gestión, deberá contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil, respecto al proyecto a realizar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

SÉPTIMO. El desarrollador tiene un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de La Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

OCTAVO. El desarrollador participará en la semaforización de la intersección (glorieta) ubicada en Boulevard de las Ciencias y Boulevard Juriquilla, previo a solicitar la autorización de venta de lotes, para lo cual el promotor se deberá coordinar con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, y la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para coordinar su participación en la acción vial referida.

NOVENO. En caso de que el solicitante incumpla con cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, y los gastos generados serán a cargo del promotor.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, será de 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente a los promotores, debiendo presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento, en un plazo no mayor a 10 días hábiles, contados a partir de la dicha publicación.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos, y se haya realizado el pago por el propietario del inmueble, materia del presente asunto, las contribuciones derivadas de esta autorización.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al ciudadano Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN NUEVE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 diez de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro en el punto 3.3.1 tres punto tres punto uno del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a Uso Comercial y de Servicios, con la asignación de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha., así como modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el Incremento en la Altura Máxima de Construcción de Edificación de 10.50 mts. a 35.00 mts., para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los ciudadanos Isaac, Jalil y Elías de apellidos Aspani Matarasso solicitaron el cambio de uso de suelo, densidad de población y altura máxima de Habitacional, 200 Hab/Ha (H2) y tres niveles y/o 10.50 metros de altura, a uso comercial y Servicios, 400 Hab/Ha y una altura máxima de 10 niveles y/o 35.00 metros dicha solicitud se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 125/DAI/2014.

5. Los ciudadanos Isaac, Jalil y Elías de apellidos Aspani Matarasso, acreditan la propiedad del predio en estudio, mediante escritura pública 23,330 de fecha 9 de octubre de 2007, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, entonces Notario Adscrito de la Notaría número 31 de esta demarcación Notarial, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 268908/1 de fecha 18 de junio de 2008.

6. De la petición presentada la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 212/14, de la cual se desprende lo siguiente:

“

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 24 de septiembre de 2014 dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, los CC. Isaac Aspani Matarasso, Jalil Aspani Matarasso y Elias Aspani Matarasso, solicitan el cambio de uso de suelo de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), con la asignación de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el incremento en la altura máxima de construcción de edificación de 10.50 mts. a 35.00 mts., del predio denominado “El Refugio”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 086 65 240 111 y superficie de 99,484.721 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la construcción de un Desarrollo de tipo Residencial-Comercial, que incluye un área comercial y un área habitacional compuesta por siete edificios destinados para vivienda.

2. Se acredita la propiedad a favor de los CC. Isaac Aspani Matarasso, Jalil Aspani Matarasso y Elias Aspani Matarasso, de una superficie de 10-55-15.80 Ha., del predio denominado “El Refugio”, mediante escritura pública No. 23,330 de fecha 09 de octubre de 2007, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario público, Adscrito a la Notaría Pública número 31 de la ciudad de Querétaro, sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

3. Los promotores presentan la escritura pública No. 26,874 de fecha 30 de octubre de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario público, Adscrito a la Notaría Pública número 31 de la ciudad de Querétaro, en la que se hace constar la protocolización de la donación de una superficie de 6,400.2430 m² de la fracción referida en el punto anterior inmediato a Gobierno del Estado de Querétaro, misma que fue incorporada en el desarrollo de la vialidad correspondiente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, que da acceso al predio.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) sobre vialidad primaria (Anillo Vial II Fray Junípero Serra), lo que le otorga una doble zonificación con ubicación sobre un Corredor Urbano (CoU).

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite un informe de Uso de Suelo Oficio No. DDU/PT/2706/2008 de fecha 13 de mayo de 2008, en el que se informa que el uso de suelo asignado al predio por el citado instrumento de planeación urbana es Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) sobre Corredor Urbano (CoU), haciendo notar que de acuerdo a la normativa por zonificación deberá respetar los siguientes parámetros para los proyectos a desarrollar: Altura máxima 10.50 metros o su equivalente a tres niveles y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) 0.60.

6. El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo con los fraccionamientos El Refugio, Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, y al oriente con el fraccionamiento La Pradera que forma parte del Municipio de El Marqués. Dichos desarrollos cuentan construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, similares a la propuesta con edificaciones de tipo vertical y horizontal, así como áreas comerciales y de servicios en su interior, sin embargo es en los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra en donde se han establecido actividades comerciales de mediana y alta intensidad mezcladas con vivienda, al estar considerada como una vialidad regional primaria, desarrollada con seis carriles a contraflujo a base de carpeta asfáltica, faltando colocar algunos elementos como banquetas y alumbrado público en alguna secciones de su trayecto.

7. El Promotor presenta una propuesta de su proyecto, el cual está conformado por dos áreas o secciones con accesos independientes, de las cuales la sección sur del predio está contemplada para uso habitacional con el desarrollo de 7 edificios verticales distribuidos en dos núcleos inmersos entre espacios jardinados, los cuales consideran una altura máxima de las edificaciones de 35 metros desarrollados en diez niveles para los departamentos, con áreas destinadas para estacionamiento distribuidas en diversas secciones cercanas a los edificios. Cada uno de los edificios contaría con cuatro departamentos por nivel, lo que representa un aproximado de 40 viviendas o departamentos por edificio, para un total de 280 departamentos.

La segunda sección ubicada en la fracción norte del predio, considera la construcción de un centro comercial y de servicios con conexión a través de un circuito vial interno, la cual contaría con una tienda ancla y un área de cines, y en el resto de la fracción una plaza comercial con locales comerciales y/o de servicios con frente hacia la vialidad interna, considerando el área de estacionamiento al frente de los locales comerciales.

8. De acuerdo a la densidad de población de 200 hab./ha. asignada para predio en estudio de conformidad con el Plan Parcial de desarrollo urbano referido, para la superficie total de 99,484.721 m² estaría en posibilidad de desarrollar un proyecto habitacional con 398 viviendas, siendo que para la densidad de población de 300 hab./ha. (H3) solicitada estaría en posibilidad de desarrollar 796 viviendas en la totalidad del predio, siendo que el promotor solamente pretende destinar una fracción del predio para uso habitacional con 280 departamentos, lo que disminuye la densidad de población neta, y el resto del predio para comercio y servicios.

9. De visita a la zona para conocer las características que predominan en el sitio, se observó que se cuenta con infraestructura vial y eléctrica sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin embargo al frente del predio no se cuenta con banquetas ni alumbrado público, con infraestructura hidráulica y sanitaria en el fraccionamiento El Refugio colindante.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), con la asignación de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., así como modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el incremento en la altura máxima de construcción de edificación de 10.50 mts. a 35.00 mts., del predio denominado "El Refugio", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 086 65 240 111 y superficie de 99,484.721 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, con la finalidad de llevar a cabo un proyecto que contempla el desarrollo únicamente de 7 edificios para ser destinados a uso habitacional con una altura máxima de 35.00 metros, así como una zona comercial y de servicios, misma que deberá respetar lo normatividad aplicable para el uso Comercial y de Servicios.

Lo anterior al tener acceso a través de una vialidad primaria urbana, que cuenta ubicación y superficie adecuada para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios que aportarán en los requerimientos de los colonos de la zona, al tener conexión con diversos fraccionamientos en proceso, siempre y cuando garantice el promotor la dotación de los servicios de infraestructura y viales necesarios para su desarrollo, a fin de generar un crecimiento de manera ordenada y equilibrado al considerar el uso habitacional en una sección del

predio, siendo que los parámetros de altura de los edificios habitacionales propuestos, permitirán eficientar el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el desarrollo de su proyecto, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, integrándose a su entorno urbano con un diseño afín a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, lo que permitirá que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante el promotor deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Solo se podrán desarrollar hasta 7 edificios para ser destinados a uso habitacional en donde únicamente para dicho uso se autoriza la altura máxima de 35 metros, por lo que para los usos comerciales y de servicios, deberá respetar lo referido en la tabla de normatividad aplicable para el uso Comercial y de Servicios.

- Para el desarrollo de su proyecto deberá presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.

- Deberá dotar de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de su proyecto que le señalen tanto la Secretaría de Obras Públicas municipal como la Comisión estatal de Caminos, las cuales incluyen la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, dotación de alumbrado público conforme a los lineamientos que le indique la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.

- Deberá presentar un estudio hidrológico de la sub cuenca, el cual deberá ser validado por la Conagua, debiendo previo a llevar cualquier tipo de trámite ante instancias municipales, dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados.

- Así mismo deberá de participar de manera proporcional en las obras de conducción de los escurrimientos pluviales de la zona, por lo que el promotor se deberá coordinar con las instancias correspondientes, en donde los gastos que sean generados de las obligaciones impuestas, correrán por cuenta de los promotores.

- El promotor deberá otorgar un porcentaje adicional de donación a la señalada por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que corresponderá a 2% adicional de la superficie total del terreno, misma que deberá ser transmitida a título gratuito y mediante escritura pública al Municipio de Querétaro.

- De pretender dar un uso diferente al autorizado, el predio deberá ser restituido al uso asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

- Deberá de participar de manera proporcional a las características de su proyecto en la habilitación de espacios públicos que sean considerados habilitar o rehabilitar por parte del municipio de Querétaro, para lo cual se deberá el promotor coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales lo cual será independiente del área de donación que deberá otorgarse por el proyecto que se pretenda generar, por lo que será necesario que previo a la obtención de los trámites de licencias de construcción, se coordine para su participación con dicha Dependencia Municipal, debiendo haber dado cumplimiento a las obras o acciones que le sean requeridas.

- Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización para que el promotor de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el instrumento de planeación urbana vigente.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/676/2015 de fecha 29 de enero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera Viable el cambio de uso de suelo de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), con la asignación de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., así como la modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el incremento en la altura máxima de construcción de edificación de 10.50 mts. a 35.00 mts., del predio denominado “El Refugio”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 086 65 240 111 y superficie de 99,484.721 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, atendiendo a la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del

Municipio de Querétaro en la cual se señala que al tener acceso a través de una vialidad primaria urbana, que cuenta con una ubicación y superficie adecuadas para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios que aportarán lo necesario al requerimiento de los colonos de la zona, y tomando en cuenta que al tener conexión con diversos fraccionamientos en proceso. A su vez busca generar un crecimiento de manera ordenada y equilibrada, al considerar el uso habitacional en una sección del predio, siendo que los parámetros de altura de los edificios habitacionales propuestos, permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura en el desarrollo de su proyecto, con lo que se garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, integrándose a su entorno urbano con un diseño afín a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, permitiendo así que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla: el eje de Desarrollo Económico y el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

Por unanimidad de votos de los integrantes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), con la asignación de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha., así como modificación a la tabla de normatividad por zonificación con el incremento en la altura máxima de construcción de edificación de 10.50 mts. a 35.00 mts., del predio denominado “El Refugio”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 086 65 240 111 y superficie de 99,484.721 m²; Delegación Municipal Epigmenio González, en los términos de la opinión técnica con número de folio 212/14, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Los promotores sólo podrán desarrollar hasta 7 edificios para ser destinados a uso habitacional, en donde únicamente para dicho uso se autoriza la altura máxima de 35 metros, y por lo que ve a los autorizados con uso de Comercial y de Servicios, deberá respetar lo referido en la tabla de normatividad aplicable para el uso Comercial y de Servicios

TERCERO. Los promotores deberán realizar los trámites tendientes a la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Los promotores deberán presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas.

QUINTO. Los promotores deberán dotar las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de su proyecto que le señalen tanto la Secretaría de Obras Públicas municipal como la Comisión estatal de Caminos, las cuales incluyen la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, dotación de alumbrado público conforme a los lineamientos que le indique la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

SEXTO. Los promotores deberán solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental, a fin de mitigar el impacto ambiental.

SÉPTIMO. Los promotores deberán presentar un estudio hidrológico de la sub cuenca, el cual deberá ser validado por la CONAGUA, debiendo previo a llevar cualquier tipo de trámite ante instancias municipales, dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señalados.

OCTAVO. Los promotores deberán participar de manera proporcional en las obras de conducción de los escurrimientos pluviales de la zona, por lo que tendrá que coordinarse con las instancias correspondientes, en donde los gastos que sean generados de las obligaciones impuestas, correrán por cuenta de los obligados.

NOVENO. Los promotores deberán otorgar un porcentaje adicional de donación a la señalada por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que corresponderá a 2% adicional de la superficie total del terreno, que a su vez, deberá ser transmitida a título gratuito y formalizado en escritura pública al Municipio de Querétaro.

DÉCIMO. Los promotores de pretender dar un uso diferente al autorizado, el predio deberá ser restituido al uso asignado por el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

DÉCIMO PRIMERO. Los promotores deberán de participar de manera proporcional a las características de su proyecto en la habilitación de espacios públicos que sean considerados habilitar o rehabilitar por parte del municipio de Querétaro, para lo cual se deberá el promotor coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales lo cual será independiente del área de donación que deberá otorgarse por el proyecto que se pretenda generar, por lo que será necesario que previo a la obtención de los trámites de licencias de construcción, se coordine para su participación con dicha Dependencia Municipal, debiendo haber dado cumplimiento a las obras o acciones que le sean requeridas.

DÉCIMO SEGUNDO. Los promotores deberán, un plazo no mayor a doce meses contados a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo para dar inicio a los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para llevar a cabo la revocación del mismo y se restituirá a las condiciones señaladas en la normatividad aplicable para el uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) asignadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la solicitante, debiendo presentar esté, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, será de 30 días hábiles contados a partir de la notificación realizada a la promotora, señalando que el incumplimiento de esta obligación, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos, y se haya realizado el pago por el propietario del inmueble materia del presente asunto, las contribuciones derivadas de esta autorización.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y a los ciudadanos Isaac, Jalil y Elías de apellidos Aspani Matarasso.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 8 OCHO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 11 ONCE DE FEBRERO 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERETARO; 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 152, 153, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV Y V, 187, 192, 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE NOVIEMBRE DEL 2012 (DOS MIL DOCE), PÚBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 11 (ONCE) DE DICIEMBRE DEL 2012 (DOS MIL DOCE), Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 18 (DIECIOCHO) DE ENERO DEL 2013 (DOS MIL TRECE), MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, LA EMISIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN EL ACUERDO PRIMERO FRACCIÓN II PUNTO TRES Y ACUERDO SEGUNDO FRACCIÓN I PUNTO 2 DEL ACUERDO DE CABILDO DE MÉRITO.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo

Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.

4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de noviembre de 2012 (dos mil doce), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, acuerdo publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, en fecha 18 (dieciocho) de enero de 2013 (dos mil trece), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito recibido en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable presentada por el Lic. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrador Único de “Comercial Oder, S. A. de C. V.”, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de una sección correspondiente a la prolongación de la vialidad denominada Avenida de los Portones, en una superficie de 2,902.249 m2, correspondiente a la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta Ciudad**, y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, de la Notaría Pública número 10 del Distrito de Tlalnepantla, México, inscrita en el registro público de comercio en el folio mercantil 135704 de fecha 22 de octubre de 1990; se hace constar la constitución de la Sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 21,265 de fecha 15 de diciembre de 2005, de la Notaría Pública número 22 de esta ciudad, comparece el Lic. Jose Luis Resendiz Serna, en su carácter de delegado especial de la sociedad denominada Comercial Oder, S. A. de C. V., quien solicita la protocolización del acta de asamblea de fecha 4 de noviembre del 2005, en la que se hace constar el nombramiento del señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la sociedad.
3. Mediante escritura pública número 101,631 de fecha 16 de noviembre de 2012, de la Notaría Pública número 8 de esta ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00136439/0015 de fecha 26 de diciembre de 2012; se hace constar el contrato de compra venta del inmueble consistente en la Parcela 15, Z-1 P171, del Ejido Jurica, en esta ciudad, con una superficie de 8-47-87.19 Ha., que celebra por una parte la Sociedad Mercantil denominada “Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su administrador general señor Arturo Vega Villaseñor, como Parte Vendedora y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su administrador único de la sociedad el Licenciado Carlos Esponda Morales, como parte Compradora.
4. El promotor presenta copia del oficio número VE/4447/2012, de fecha de 26 de diciembre de 2012, mediante el cual la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje pluvial para el desarrollo de un proyecto con 200 viviendas en la fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1, Ejido Jurica del Municipio de Querétaro, al que dará acceso la vialidad a desarrollar en la fracción 1.
5. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2736/2013, de fecha 30 de octubre del 2013, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje pluvial para el desarrollo de un proyecto con 200 viviendas en la fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1, Ejido Jurica del Municipio de Querétaro, al que dará acceso la vialidad a desarrollar en la fracción 1.
6. Mediante oficio de fecha 01 de agosto de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar en la fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, el cual contempla la red eléctrica y de alumbrado de la sección de vialidad que se desarrolla en la fracción 1 de la citada parcela.
7. Presenta copia del Deslinde Catastral DMC2013022, emitido el 28 de agosto de 2013 por la Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara una superficie de 84,787.180 m2, de la Parcela 15 Z-1 P 1/1, Ejido Jurica de esta ciudad, con clave catastral 14 01 001 22 758 001.
8. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/0402/2014 de fecha 11 de febrero de 2014, la Autorización del Proyecto de Alumbrado para un proyecto con 200 viviendas en la fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, el cual contempla el alumbrado en la sección de vialidad que se desarrolla en la fracción 1 de la citada parcela.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante la licencia número FUS201400421 de fecha 7 (siete) de octubre de 2014 (dos mil catorce), autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140100122758001, perteneciente a la parcela 15, Z-1 P 1/1, del Ejido Jurica, en 2 fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie M²
Fracción 1	2,902.249
Fracción 2	82,256.271

De las cuales la fracción 1 con superficie de 2,902.249 m², queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante escritura pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad correspondiente a la Avenida de los Portones, debiendo urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

10. En cumplimiento a lo anterior, el promotor deberá otorgar a título gratuito a este Municipio de Querétaro la superficie de 2,902.249 m², por concepto de la sección de vialidad que se urbanizará; dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.
11. La sección de la vialidad objeto del presente estudio, se desarrolla en la fracción 1, al norte de la fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, siendo una continuidad de la Avenida de los Portones proveniente del fraccionamiento denominado Valle de Juriquilla y de fracciones de las parcela 5 y 6 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, misma que dará acceso a la fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1, contando con una longitud aproximada de 239.870 metros y una sección vial que se considera banquetas de 1.90 a 2.00 metros y arroyo vehicular de 9.50 metros, correspondiente al paramento sur de la vialidad.
12. En visita física al sitio, por parte del personal adscrito a esta Secretaría, se verifico que la vialidad se encuentra ejecutada contando con pavimento asfáltico en su arroyo y drenaje sanitario; sin embargo no cuenta con banquetas, alumbrado público ni instalación eléctrica, los cuales deberán ser dotados por el promotor.
13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2014, el propietario deberá cubrir por concepto de Impuesto por Supervisión de las vialidades las siguientes cantidades:

Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para una sección correspondiente a la prolongación de la vialidad denominada "Avenida de los Portones", en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica.

Presupuesto Urbanización	\$2,175,552.72	X	1.50%	\$32,633.29
25% Adicional				\$8,158.32
Total				\$40,791.61

14. Por lo que respecta a la nomenclatura propuesta por el promotor para la sección de vialidad que se genera, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:
 - Avenida de los Portones
15. Una vez revisado la propuesta de nomenclatura se verificó que la vialidad denominada Avenida de los Portones es continuidad de una vialidad ya reconocida proveniente del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:
 - Avenida de los Portones
16. Asimismo el promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2014.

Sección correspondiente a la prolongación de la vialidad denominada "Avenida de los Portones", en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica.				
Denominación	Longitud ml.	Por cada 100.00 ml.	Por cada 10.00 mts.	Total
		100.00 ML	Excedente	
		\$ 420.24	\$ 40.51	
Avenida de Los Portones	239.870	\$808.99	\$121.53	\$930.52
			Subtotal	\$930.52
			25 % Adicional	\$232.63
			Total	\$1,163.15

(Mil ciento sesenta y tres pesos 15/100 M. N.)

Por lo anteriormente, esta Secretaría tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de una sección correspondiente a la prolongación de la vialidad denominada Avenida de los Portones, en la fracción 1 con una superficie de 2,902.249 m², resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica**, en la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, de esta ciudad.

2. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la licencia número FUS201400421 de fecha 7 de octubre de 2014, emitida por la dirección de desarrollo urbano en que se autoriza la subdivisión del predio con clave catastral 140100122758001, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la fracción 1 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 2,902.249 m2 por concepto de vialidades.
3. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.
4. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el dictamen de uso de suelo, dictamen de impacto vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
5. Respecto a la nomenclatura propuesta de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el dictamen técnico favorable para la autorización de la misma, para quedar de la siguiente manera:

- Avenida de los Portones

Debiendo el promotor cubrir el pago correspondiente de los derechos de nomenclatura, a que se refiere el punto 16, así como los derechos de supervisión señalados en el punto 13 del Dictamen Técnico. De igual manera deberá instalar las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se anexa al diagnóstico técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se autoriza a Lic. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrador Único de "Comercial Oder, S. A. de C. V.", la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de una sección correspondiente a la prolongación de la vialidad denominada Avenida de los Portones, en la fracción 1 con una superficie de 2,902.249 m2, resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica** en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, de esta ciudad; quedando el trazo de la vialidad de conformidad a lo señalado en el punto 11 del Dictamen Técnico.

SEGUNDO. El desarrollador deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 2,902.249 m2 por concepto de vialidades derivadas de la subdivisión número FUS201400421 de fecha 7 de octubre de 2014, de conformidad con lo señalado en el Resolutivo 2 del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, transmisión que deberá realizarse a título gratuito, formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, por lo que deberá coordinarse con la Dirección General Jurídica, adscrita a la Secretaría General de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento para el cumplimiento de ello.

TERCERO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los montos referidos en los considerandos número 13 y 16 del Dictamen Técnico, contenido en el presente Acuerdo por concepto de derechos de supervisión y nomenclatura.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá presentar copia de los recibos ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los puntos 12, 13 y 16 del presente Dictamen Técnico, así como a lo señalado en los puntos 2 al 5 de los Resolutivos del citado Dictamen.

QUINTO. La Secretaría General de Gobierno a través de la Dirección General Jurídica en coordinación con el interesado, realizarán los trámites correspondientes a efecto de formalizar ante Notario Público la transmisión de la vialidad a favor del Municipio de Querétaro, establecidas en el Acuerdo SEGUNDO del presente documento, con costo al promotor; para lo cual previamente la Dirección de Desarrollo Urbano deberá de remitir a la Dirección General Jurídica copia del presente documento a efecto de cumplir lo anterior.

SEXTO. Se OTORGA al Lic. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrador Único de "Comercial Oder, S. A. de C. V.", la **autorización de la NOMENCLATURA de la sección correspondiente a la continuación de la vialidad denominada Avenida de los Portones, en la fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 15 Z-1 P 1/1, del Ejido Jurica**, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para quedar conforme a lo establecido en el considerandos número 14 y 15 del Dictamen Técnico y 5 de los resolutivos, señalados dentro del presente Acuerdo.

SEPTIMO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

OCTAVO. A falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas tanto en los considerandos del presente Dictamen, como en los resolutivos del mismo, las condicionantes ya preestablecidas en acuerdos y dictámenes anteriores, así como las que se imponen dentro de la presente, quedará éste sin efecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de veinte días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento de resolutivos del Dictamen marcados con los números 2, 3, 4 y 5.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor y al Lic. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrador Único de “Comercial Oder, S. A. de C. V.”.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 19 DE DICIEMBRE DE 2014.
ATENTAMENTE

DR. RAMÓN ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 veintisiete de enero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.5.5 tres punto cinco punto cinco del orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en la Avenida Cerro del Sombrero; Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posi-

bilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Mediante escritos de fechas 4 y 13 de noviembre de 2014, dirigidos a la licenciada Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Horus Inmobiliaria” S.A. de C.V., a través de su representante legal el ciudadano Víctor David Mena Aguilar, solicita el cambio de uso de suelo e incremento de densidad a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo ubicada en Avenida Cerro del Sombrerete,; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 260/DAI/2014.

5. El solicitante acredita la debida constitución, representación de la sociedad, así como la propiedad del predio respecto del cual solicita el cambio de uso de suelo a través de los instrumentos siguientes:

5.1. Escritura pública número 28,463 de fecha 26 de julio de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 13 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro en el folio mercantil 31926 de fecha 24 de abril de 2006, con la cual se acredita la constitución de la empresa denominada “Horus Inmobiliaria” S.A. de C.V. y se designa como Presidente del Consejo de Administración al ciudadano Víctor David Mena Aguilar, en donde se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de dominio, poder general para suscribir y otorgar títulos de crédito y facultad expresa para otorgar poderes generales y especiales, sustituirlos y/o delegarlos a terceros parcial o totalmente.

5.2. Se acredita la propiedad de la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo a favor de “Horus Inmobiliaria” S.A. de C.V., mediante escritura pública número 32,042 de fecha 27 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular a la Notaría Pública número 6 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 416882/4 de fecha 14 de marzo de 2013.

6. De la petición presentada la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 004/15, de la cual se desprende lo siguiente:

“Antecedentes

...

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

5. El predio en estudio se encuentra dentro de la zona conocida como Desarrollo Centro Norte, promovida para inducir el crecimiento hacia la zona norte de la ciudad, con la incorporación de áreas provenientes del ejido San Pablo con diversos proyectos de vivienda de tipo popular y de interés social, como son los fraccionamientos Conjunto Belén, El Vergel, Lomas de San Pedrito Peñuelas y Unidad Nacional, que cuentan con una densidad de población de 400 hab./ha., similar a la solicitada por el promotor y en los que prevalece la vivienda de tipo de interés social en uno y dos niveles, los cuales cuentan con áreas para equipamiento urbano a nivel de centro vecinal y de barrio como escuelas de niveles básicos e instituciones educativas de nivel licenciatura y carreras técnicas, áreas recreativas y espacios para actividades comerciales y de servicios que predominan sobre la Avenidas Pie de la Cuesta, Calzada Belén y Avenida Cerro del Sombrerete, observando al norte del predio las instalaciones de la Universidad Tecnológica de Querétaro (UTEQ) y al sur un Colegio de Bachilleres.

6. Como parte de las áreas para la dotación de servicios de equipamiento urbano, el citado instrumento de planeación urbana con el fin regular y controlar el desarrollo urbano del territorio municipal para el mejoramiento de la calidad de vida, considera espacios de reserva destinados para Equipamiento Institucional a nivel de Centro de Barrio, los cuales corresponden a áreas que principalmente son propiedad gubernamental, sin embargo se incluyeron predios de propiedad privada como la Parcela en estudio, en el que sus propietarios pretenden llevar a cabo un desarrollo inmobiliario con una densidad de población similar a la de los fraccionamientos colindantes.

7. De acuerdo a la superficie de 62,719.08 m² con que cuenta la parcela en estudio y conforme a la densidad de población de 400 hab./ha. solicitada por el Promotor, estaría en posibilidad de desarrollar 502 viviendas, lo que equivaldría a una población estimada en el sitio de 2,510 habitantes.

8. Para lo anterior el promotor considera un proyecto para el desarrollo de vivienda de características similares a las existentes en la zona, contemplando áreas destinadas a actividades comerciales y de servicios, al que incorporará una fracción de la Parcela 144 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo colindante al nororiente del predio, haciendo notar que dicha parcela en su colindancia sur, colinda con un predio que el Municipio de Querétaro dono a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente (FIQMA), un predio identificado como Fracción 2 del denominado Centro Norte con superficie de 20,860.40 m², para destinarlo a servicios ambientales del área metropolitana, donación otorgada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012.

9. De visita al sitio se verificó que la Parcela se encuentra libre de construcción, contando con vegetación a nivel de arbustos y matorrales en su interior, y árboles diseminados con una altura mayor a 2.00 metros. La sección de vialidad que da acceso al predio, se encuentra en proceso de urbanización en su cuerpo norte, estando habilitado únicamente el cuerpo sur de la vialidad, careciendo de banquetas,

aun cuando en algunas secciones se cuenta con guarniciones de concreto de sección rectangular en mal estado de conservación, en la zona al sur del predio se cuenta con red hidráulica y sanitaria, así como red de energía eléctrica, sin que al interior del predio se cuente con infraestructura urbana alguna para su desarrollo.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en la Avenida Cerro del Sombrero, con superficie de 62,719.08 m² y clave catastral 14 01 001 39 099 004; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior al tratarse de un predio de propiedad privada al cual se le dio una clasificación de Equipamiento Institucional en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, siendo que dicho uso corresponde a predios gubernamentales destinados para la dotación de equipamiento urbano, y dado que se pretende desarrollar un proyecto habitacional con características similares a la de los fraccionamientos generados en la zona, con lo cual se dará un uso a los vacíos urbanos aun existentes, con la ampliación de la infraestructura vial y de servicios de infraestructura complementaria que no se han desarrollado derivado de la ociosidad en la que se mantienen diversos predios, por lo que con la autorización del proyecto se reactivará la economía y la vitalidad del sitio con un proyecto que contribuirá al mejoramiento de la imagen urbana de la zona, además de apoyar a lo referido en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población sin embargo se recomienda a que se condicione a que el promotor de cumplimiento con lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Código Urbano del Estado de Querétaro para desarrollos inmobiliarios y demás normatividad aplicable.

- Obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, dando el cumplimiento a las condicionantes que le sean señaladas, donde las obras que le sean indicadas deberán ser a costa del propietario.

- Contemplar en su proyecto la dotación de las obras viales necesarias para la integración del cuerpo norte de la Avenida Cerro del Sombrero, ubicada al frente del predio, considerada en el Plan Parcial de desarrollo Urbano de la delegación municipal Epigmenio González, conforme a las secciones que le indique la Dirección de Desarrollo Urbano, ejecutando las obras viales con la dotación de la infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Participar de manera proporcional a las características de su proyecto, en la habilitación de espacios públicos que sean considerados por parte del municipio de Querétaro, lo cual será independiente del área de transmisión gratuito para equipamiento urbano que deberá donar al Municipio por el proyecto inmobiliarios que se pretenda generar, por lo que será necesario que previo a la obtención de los trámites de licencias de construcción el promotor se deberá coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para determinar su participación, y adicionalmente derivado del cambio de uso de suelo deberá otorgar un porcentaje mínimo del 2 % adicional de área de donación (transmisión gratuita) al interior del predio.

- Para el desarrollo de su proyecto en conjunto con una fracción de la Parcela 144 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, será necesario que lleve a cabo ante la Ventanilla única de gestión, los trámites correspondientes para llevar a cabo la fusión de las parcelas y poder conformar una unidad topográfica única.

- Se otorga un plazo no mayor a seis meses, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal de Epigmenio González.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/351/2014 de fecha 16 de enero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en la Avenida Cerro del Sombrero, con superficie de 62,719.08 m² y clave catastral 14 01 001 39 099 004; Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, señala que al tratarse de un predio de propiedad privada al cual se le dio una clasificación de Equipamiento Institucional en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González siendo que dicho uso corresponde a predios gubernamentales destinados para la dotación de equipamiento urbano y dado que se pretende desarrollar

un proyecto habitacional con características similares a la de los fraccionamientos generados en la zona, con lo cual se dará un uso a los vacíos urbanos aún existentes, con la ampliación de la infraestructura vial y de servicios de infraestructura complementaria que no se han desarrollado derivado de la ociosidad en la que se mantienen diversos predios, por lo que con la autorización del proyecto se reactivará la economía y la vitalidad del sitio con un proyecto que contribuirá al mejoramiento de la imagen urbana de la zona, además de apoyar a lo referido en el Plan Municipal 2012–2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para la Parcela 153 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, ubicada en la Avenida Cerro del Sombrero, con superficie de 62,719.08 m² y clave catastral 14 01 001 39 099 004; Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio 004/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. La desarrolladora deberá solicitar ante las autoridades correspondientes las autorizaciones que requiera para el desarrollo y funcionamiento de su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable conforme al uso solicitado.

TERCERO. La desarrolladora deberá obtener el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, dando el cumplimiento a las condicionantes que le sean señaladas, donde las obras que le sean indicadas deberán ser a costa del propietario.

CUARTO. El propietario deberá contemplar en su proyecto la dotación de las obras viales necesarias para la integración del cuerpo norte de la Avenida Cerro del Sombrero, ubicada al frente del predio y considerada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Epigmenio González, conforme a las secciones que le indique la Dirección de Desarrollo Urbano, ejecutando las obras viales con la dotación de la infraestructura urbana necesaria para dotar al predio de servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas le requiera para el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

QUINTO. El propietario deberá participar de manera proporcional de acuerdo a las características de su proyecto, en la adaptación de espacios públicos que sean considerados por el municipio de Querétaro para tal fin, para lo cual tendrá que coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, independientemente del área de donación que deberá otorgarse por el desarrollo planeado. Derivado de lo anterior, el promotor convendrá con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales su participación en las obras citadas líneas arriba, para que en lo subsecuente se proceda a la obtención de las licencias de construcción y adicionalmente, derivado del cambio de uso de suelo, deberá otorgar un porcentaje mínimo del 2 % de área de donación al interior del predio.

SEXTO. La desarrolladora deberá llevar a cabo los trámites correspondientes para llevar a cabo la fusión de las parcelas 144 Z-1 P 1/1 y 153 Z-1 P 1/1 ambas del Ejido San Pablo y poder conformar una sola unidad topográfica para el desarrollo de su proyecto.

SÉPTIMO. La desarrolladora deberá en un plazo no mayor a seis meses, iniciar con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes de las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal de Epigmenio González.

OCTAVO. El desarrollador a su costa, deberá inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; y remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo del desarrollador, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, será de 10 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión antes referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada “Horus Inmobiliaria” S.A. de C.V.”

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

CERTIFICO

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 11 FRACCIÓN I, 12, 197, 198, 200, 201, DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE; ARTÍCULO 73 DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

3. La persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 170074793, acredita su legal existencia y debida propiedad a través de los instrumentos siguientes:

GacetaMunicipal

3.2. Mediante la Escritura Pública Número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 471026/1 de fecha 25 de septiembre de 2013 se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m².

3.3. Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey estado de Nuevo León, en la cual Casas Javier de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

3.4. Mediante la Escritura Pública Número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el Poder General Especial que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario del contrato 170074793, a favor de Casa Javier, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien a su vez estará representada por el arquitecto Aarón Guevara Vega.

4. De la solicitud presentada por la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 170074793, relativa a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo p

opular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficios SAY/7879/2014 y SAY/159/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera Opinión Técnica, misma que fue remitida bajo el número de Folio 014/15, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

- 6.** En Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo
- 7.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicio, que se desarrolla en un predio con superficie de 258.52 ha, el cual comprende el desarrollo de 10 macrolotes ubicados en las parcelas 121 Z-6 P1/2 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, únicamente para 3,000 viviendas.
- 8.** Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose esta, el 12 de octubre de 2016.
- 9.** Mediante Oficio DP049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II.
- 10.** La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió mediante plano el Deslinde Catastral número DMC2013133 de fecha 24 de febrero de 2014, para una superficie de 154,784.354 m², para el predio identificado con la clave catastral 140 02118 01080 027, ubicado parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo.
- 11.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201401918, de fecha 12 de marzo de 2014, dictaminó factible la ubicación de un desarrollo habitacional con 1,295 viviendas, en una superficie de 154,784.35 m², para el predio identificado con la clave catastral 140211801080027, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
- 12.** El promotor presenta copia de oficio SSPM/DAAP/1469/2014 de fecha 21 de mayo de 2014 emitido por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en la que emite la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado, en el que considera que el proyecto es satisfactorio para el desarrollo que identifica como Fraccionamiento Valle de Santiago II.

13. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Dirección de Guardia Municipal, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como "Fraccionamiento Valle de Santiago II", y que corresponde al desarrollo en estudio ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/1848/2014 de fecha 14 de mayo del 2014, emitió el Visto Bueno de la propuesta de transmisión gratuita condominal a favor del municipio, para dar cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, correspondiente a una superficie de 3,627.42 m², de los condominios que conforman el Fraccionamiento en Comento.
15. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL "CIUDAD DEL SOL" SECCIÓN VALLE DE SANTIAGO SECTOR II				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES
HABITACIONAL	120,924.45	78.12%	1,288	15
HABITACIONAL Y SERVICIOS	915.14	0.59%	7	7
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	6,558.42	4.24%	0	9
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	4,527.00	2.92%	0	4
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,627.42	2.34%	0	1
SUPERFICIE VIAL	18,231.92	11.79%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	154,784.35	100.00%	1,295	36
ETAPA 3				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES
HABITACIONAL	22,492.44	81.54%	195	3
HABITACIONAL Y SERVICIOS	225.30	0.82%	2	2
COMERCIAL Y/O SERVICIOS	3,553.10	12.88%	0	5
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,313.09	4.76%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	0.00	0.00%	0	0
SUPERFICIE VIAL	0.00	0.00%	0	0
TOTAL ETAPA 3	27,583.93	100.00%	197	11

16. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, referente al proyecto de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, con fecha 18 de junio 2014, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
17. Mediante escritura pública número 22,820 de fecha 26 de mayo de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro mediante folio inmobiliario número 00471026/0004 de fecha 21 de julio de 2014, se hace constar la protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013133 de fecha 24 de febrero de 2014, para una superficie de 154,784.354 m², del predio identificado con la clave catastral 140 02118 01080 027, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2, del ejido Tlacote el Bajo.
18. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
19. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta los siguientes comprobantes de pago expedidos por la Secretaría de Finanzas Municipales:
- ☐ Comprobante de pago número Z-2527730 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, con un monto de \$ 136,899.45 (Ciento treinta y seis mil ochocientos noventa y nueve pesos 45/100 M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527731 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, con un monto de \$ 106,798.24 (Ciento seis mil setecientos noventa y ocho pesos 24/100 M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527722 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1, con un monto de \$ 376,427.26 (Trescientos setenta y seis mil cuatrocientos veintisiete pesos 26/M.N.).

- ☐ Comprobante de pago número Z-2527741 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y/o de Servicios de la Etapa 1, con un moto de \$ 26,540.69 (Veinte seis mil quinientos cuarenta pesos 69/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527723 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y de Servicios de la Etapa 1, con un moto de \$ 11,294.89 (Once mil doscientos novena y cuatro pesos 89/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527724 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2, con un moto de \$ 408,568.03 (Cuatrocientos ocho mil quinientos sesenta y ocho pesos 03/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527725 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y/o de Servicios de la Etapa 2, con un moto de \$ 81,275.18 (ochenta y un mil doscientos setenta y cinco pesos 18/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527726 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2, con un moto de \$ 13,453.13 (Trece mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos 13/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527727 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 3, con un moto de \$ 179,377.21 (Ciento setenta y nueve mil trescientos setenta y siete pesos 13/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527728 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Comercial y/o de Servicios de la Etapa 3, con un moto de \$ 127,467.46 (Ciento veintisiete mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 46/M.N.).
 - ☐ Comprobante de pago número Z-2527729 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y de Servicios de la Etapa 3, con un moto de \$ 8,082.64 (Ocho mil ochenta y dos pesos 64/M.N.).
20. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., con número de fianza 1028-01796-6 de fecha 10 de junio de 2014, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento, por un monto de \$9'491,695.33 (Nueve millones cuatrocientos noventa y un mil seiscientos noventa y cinco pesos 33/100 M.N.), correspondiente al 100 % del presupuesto mas el 30% adicional, de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

Presupuesto		% Adicional de Obra Pendiente	
\$ 7,301,304.10	X	X	30.00
		100.00 TOTAL FIANZA	
		\$ 9,491,695.33	

21. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Quinto y Acuerdo Sexto, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta escritura pública número 23,541 de fecha 02 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real número 471026 de fecha 09 de julio de 2014; en la que se hace constar la Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 18,231.92 m², por concepto de las vialidades, así como la Transmisión de una superficie de 3,627.42 M², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.
22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Decimo Segundo, del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta el siguiente comprobante de pago expedido por la Secretaria de Finanzas Municipales:
- ☐ Comprobante de pago número Z-2527732 de fecha 20 de junio de 2014, referente a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento, con un moto de \$ 7,459.43 (Siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve peso 43/M.N.).
23. Para dar cumplimiento al Acuerdo Decimo Cuarto, del Acuerdo del Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el Orden del día, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", el promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 00490843/0001, 00490844/0001, 00490845/0001, 00490843/0002, 00490844/0002, 00490845/0002, 00490843/0003, 00490844/0003, 00490843/0004, 00490845/0003, 00490849/0001, 00490850/0001, 00490854/0001 y 00490856/0001 de fecha 23 de julio de 2014, en la que se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo mencionado.
24. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina como Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio No. DDU/COU/FC/2812/2014 de fecha 16 de julio de 2014, el avance de obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató lo siguiente:

- La Etapa 2, cuenta en conjunto con un avance estimado del 73.28% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar para dichas etapas, mas el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,978,529.90 (Un millón Novecientos setenta y ocho mil Quinientos veintinueve pesos 90/100 M.N.) correspondiente al 26.72% de obras pendientes por realizar.

Avance global de la obra:	73.28%
Faltante de obra por ejecutar:	26.72%
Monto del presupuesto presentado:	\$5,695,905.97

- Para dar cumplimiento a lo anteriormente expuesto, el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., con número de fianza 1028-01870-7 de fecha 16 de julio de 2014, a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y construcción de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, por un monto de \$1,978,529.90 (Un millón novecientos setenta y ocho mil quinientos veintinueve pesos 90/100 M.N.), correspondiente al 26.72 % de obras pendiente por realizar de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

- Respecto a la Etapa 3 del fraccionamiento, al no contar con vialidades al interior de la Etapa, no requiere ejecutar obras de urbanización y por tanto no se puede otorgar Avance de Obras, haciendo notar que las vialidades que dan acceso a los lotes de la misma se da a través de vialidades de la Etapa 2.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/2915/2014 de fecha 22 de julio de 2014, en referencia al Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, donde el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", hace constar que las 334 viviendas de la Etapa 1 que se Autorizaron, corresponden al número de factibilidades de tomas domiciliarias emitidas por la Comisión Estatal de Aguas al momento de la Autorización, para lo cual a continuación se especifica el lote y la manzana que corresponden a dichas viviendas dentro de la Etapa 1:

Lote	Manzana	Número de Viviendas	Etapa
4	4	68	1
5	4	68	1
9	4	120	1
Total de Viviendas			256

27. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta copia de la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

28. Mediante oficio No. VE/1460/2014 de fecha de 21 de agosto de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial de 622 viviendas, para el predio ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y

Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”.

29. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo Relativo a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”; Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
30. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2014, relativo a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”; el promotor presenta las publicaciones del mismo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha, 30 de septiembre de 2014. Año II. No. 44 Tomo I y la segunda Publicación de fecha 14 de octubre de 2014. Año III. No. 45 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro en el Tomo CXLVII de fecha 10 de octubre de 2014 No. 57 y el Tomo CXLVII de fecha 03 de octubre de 2014 No. 56.
31. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2014, relativo a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”; el promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00494742/0001, 00494743/0001, 00494744/0001, 00494745/0001, 00494746/0001, 00494747/0001, 00494748/0001, 00494749/0001, 00494750/0001, 00494751/0001, 00494752/0001, 00494753/0001, 00494754/0001, 00494755/0001, 00494758/0001, 00494757/0001, de fecha 14 de octubre de 2014, en la que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.
32. Mediante oficio No. VE/2111/2014 de fecha de 28 de noviembre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 417 viviendas, en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en que se desarrolla el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”.
33. Mediante oficio No. VE/2115/2014 de fecha de 28 de noviembre de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 256 viviendas, en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en que se desarrolla el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”.

Opinión Técnica:

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE, la Autorización Provisional para Venta de lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento**, de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, en los artículos Artículo 108 fracción I,III,IX y XX; Artículo 112, 113 y 115 debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en la vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2,000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

Derivado del avance observado en las construcciones al interior de los lotes, en la visita de inspección al desarrollo realizada, deberá solicitar la Licencia de construcción correspondiente, en su modalidad de regularización de acuerdo al avance que se tengan las construcciones en el momento de su solicitud.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

El propietario del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal se encargará también de promover la formación de la asociación de colonos del fraccionamiento.

El presente se emite de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables. El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 1, 14 Fracción II, 16.

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/676/2015 de fecha 29 de enero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se dictaminó que una vez realizado el análisis correspondiente en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera factible, la Autorización Provisional para Venta de lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento, de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico número 014/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador en el caso de que pretenda instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Anuncios para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

TERCERO. El desarrollador deberá solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, en su modalidad de regularización de acuerdo al avance que se tenga en el momento de su solicitud.

CUARTO. El desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. El presente Acuerdo deberá Protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en la inteligencia que los costos serán a cargo al desarrollador, quien remitirá una copia de la constancia de inscripción correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; el plazo para que el desarrollador realice la protocolización será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador, el plazo para que el desarrollador realice la publicación será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN DIEZ FOJAS ÚTILES, EL DÍA VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 veinticuatro de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio Querétaro en el punto 3.6.10 tres punto seis punto diez del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray García de Cisneros", ubicado en Sendero de los Frailes, número 340, lote 3, manzana 3, Etapa 2, del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 1, 13 FRACCIÓN I, II Y III, 16 FRACCIONES I, Y VII, 211, 212, 213, 214 FRACCIÓN III, 215, 219, 222, 223, 224, 225, 226, 227 FRACCIÓN II, 228, 229, 242, 243, 244 FRACCIONES V Y VI, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 Y 262 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTICULO 73 DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada "Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, solicita la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, del condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray García de Cisneros", ubicado en Sendero de los Frailes, número 340, lote 3, manzana 3, Etapa 2, consistente en 48 viviendas, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 016/COND/DAI/2014.

3. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio respecto del cual solicita Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, del condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray García de Cisneros", a través de los instrumentos siguientes:

3.1. Se acredita la Propiedad del predio con Escritura Pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 00471026/0003 de fecha 20 de noviembre de 2013; se hizo constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente A" o "Fideicomitente o Fideicomisario A", por segunda parte la sociedad mercantil "Casas Javier de Querétaro" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente B" y "Fideicomitente o Fideicomisario B", y por una tercera parte "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de "Fiduciario", sobre los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 140211801080027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 140211801080029 con una superficie de 77,082.49 m².

3.2. Mediante la Escritura Pública Número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 471026/1 de fecha 25 de septiembre de 2013 se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m².

3.3. Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey estado de Nuevo León, en la cual Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

3.4. Mediante la Escritura Pública Número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el Poder General Especial que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario del contrato 170074793, a favor de Casa Javier, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien a su vez estará representada por el arquitecto Aarón Guevara Vega.

4. De la petición presentada por la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 170074793, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite Estudio Técnico bajo el número de Folio 030/15, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

6. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, únicamente para 3,000 viviendas.

7. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el fraccionamiento al que denominan “Conjunto Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. Mediante oficio No. VE/1198/2014 de fecha 14 de julio de 2014 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 177 viviendas de las 1,000 autorizadas en el oficio VE/3016/2013 de fecha 03 de diciembre de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/1196/2014 de fecha 14 de julio de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 728 viviendas, correspondientes al oficio VE/3056/2013 de fecha 03 de diciembre de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/1195/2014 de fecha 14 de julio de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas, de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/3015/2013 de fecha 03 de diciembre de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 955 viviendas del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”.

10. Mediante Oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.

11. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad emitidos en el mes de mayo de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago 2, a ubicarse en Prolongación Bernardo Quintana y Boulevard Peña Flor, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.

12. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

15. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., dentro de las que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, dentro del que se encuentra el fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

17. Para dar cumplimiento al Art. 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta escritura pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; mediante la cual se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², la cual estará ubicada en el lote 4 manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

18. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1360/2014 de fecha 06 de Mayo de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del condominio “Fray García de Cisneros”, ubicado en fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

19. Mediante oficio número DMC/DT/2252/2014 de fecha 23 de julio de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 1, 6 y 7 de la manzana 4, Etapa 1, y lote 1, 2 y 3 de la Manzana 3 Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde individual del predio referido.

20. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la Venta Provisional de lotes para 260 viviendas ubicadas en las Etapas 1 y 2 del

fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

21. El promotor presenta escritura pública número 25,737 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapas 1 y la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405797 autorizado en fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 3 de la Manzana 3 del Fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 3,948.41 m², un condominio con 48 viviendas.

23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400069 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY GARCÍA DE CISNEROS”, ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 3 de la Manzana 3 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “48 VIVIENDAS; TOTAL: 48 UNIDADES PRIVATIVAS”.

24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable con numero de expediente C-005/15 de fecha 12 de enero de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY GARCIA DE CISNEROS”, ubicado en Sendero de los Frailes sin numero , Lote 3 de la Manzana 3 Etapa 2 dentro del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “48 VIVIENDAS; TOTAL: 48 UNIDADES PRIVATIVAS”

25. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de fecha 28 de agosto de 2014, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Garcia de Cisneros”, ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 3 de la Manzana 3 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-784935 de fecha 15 de enero de 2015 por la cantidad de \$ 16,809.76 (cincuenta y un mil setecientos nueve pesos 08/100 M.N. por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

26. Presenta escritura número 27, 943 de fecha 26 de enero de 2015 emitida por el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Garcia de Cisneros” ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número lote 3 manzana 3, Etapa 2 del fraccionamiento Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago sector II, en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto consistente en 48 viviendas, inscrita bajo en folio real número 494754/2 de fecha 13 de febrero de 2015, para dar cumplimiento al transitorio tercero del acuerdo antes citado.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/316/2015 de fecha 27 de enero de 2015, el avance de obras de urbanización del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Garcia de Cisneros”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 3 de la Manzana 3 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 33.09 % en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior, y dado que en la revisión realizada en campo no se constató que la obra cumpla en cuanto a las especificaciones técnicas y de calidad, la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,165,476.45 M.N. (un millón cientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y seis pesos 45/100 M.N.), correspondiente al 100% del presupuesto del condominio mas el 30% adicional.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$896,520.36	X	X	100% +30%
Total Fianza			\$1,165,476.45

28. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/316/2015 de fecha 27 de enero de 2015 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, presenta fianza numero 1028-02183-5 de fecha 27 de enero de 2015 por un monto de \$1,165,476.45 M.N. (un millón cientos sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y seis pesos 45/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

Es obligación del desarrollador del condominio la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del condominio, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo a la Asamblea de Condóminos, de conformidad al Artículo 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 242, 244 Fracción IV, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo, fracción II, punto 2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado FRAY GARCÍA DE CISNEROS**”, ubicado en Sendero de los Frailes número 340, Lote 3 de la Manzana 3 Etapa 2 dentro del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**48 VIVIENDAS; TOTAL: 48 UNIDADES PRIVATIVAS**”, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400069 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en los siguientes términos:

De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

Con base en el **Artículo 261 Fracción I** del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de **\$2,897,998.90 M.N. (dos millones ochocientos noventa y siete mil novecientos noventa y ocho pesos 90/100 M.N.)**, a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 2,577.50 m², que corresponden a la construcción de las 48 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405697 de fecha 7 de noviembre de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; **misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.**

Con base al Artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los Artículos 224 y 229 del Código Urbano el Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- Respetar el reglamento de administración del condominio.
- Respetar el uso de suelo autorizado.
- Respetar las áreas de uso común.
- Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]”

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- Respetar el reglamento de administración del condominio.
- Respetar el uso de suelo autorizado.
- Respetar las áreas de uso común.
- Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

- Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Finalmente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado FRAY GARCÍA DE CISNEROS**, ubicado en Sendero de los Frailes 340 número, Lote 3 de la Manzana 3 Etapa 2 dentro del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“48 VIVIENDAS; TOTAL: 48 UNIDADES PRIVATIVAS”**, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400069 de fecha 29 de septiembre de 2014, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

“[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 26 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

“[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 27 del Dictamen Técnico.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... *“El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”*.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1076/2015 de fecha 13 de febrero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera lo siguiente:

- **FACTIBLE** la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray García de Cisneros”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 340, lote 3, manzana 3, Etapa 2, consistente en 48 viviendas, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400069 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro; toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- **FACTIBLE** la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “Fray García de Cisneros”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 340, lote 3, manzana 3, Etapa 2, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, consistente en “48 VIVIENDAS”; toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por unanimidad de votos de los integrantes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray García de Cisneros”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 340, lote 3, manzana 3, Etapa 2, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, consistente en “48 VIVIENDAS”, para quedar en los términos a que se refiere el Estudio Técnico con número de folio 030/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, y que conforme al mismo se han cumplido los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador deberá depositar una fianza por la cantidad de **\$2,897,998.90 M.N. (dos millones ochocientos noventa y siete mil novecientos noventa y ocho pesos 90/100 M.N.)**, a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 2,577.50 m², que corresponden a la construcción de las 48 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405697 de fecha 7 de noviembre de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; **misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.**

TERCERO. El propietario deberá dar cumplimiento a los Artículos 212, 218, 223, 224, 229, 237 y 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cuanto al contenido de cada una de las escrituras que se deberán de protocolizar ante notario público respecto del condominio, así como de cada una de las ventas, debiendo incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

QUINTO. El desarrollador, a partir de la autorización del presente acuerdo, podrá instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, con fundamento en lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. El desarrollador a su costa, deberá inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; y remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

OCTAVO. El desarrollador deberá efectuar el pago de las contribuciones que por la presente autorización se generen en términos de lo que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2015, así como la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales sin contar en ellos los de la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo del desarrollador, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal, será de 10 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión antes referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección General Jurídica, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 12 DOCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE FEBRERO DE 2015 DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO

Que en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 24 veinticuatro de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.6.11 tres punto seis punto once del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “Fray Gerónimo de Mendieta”, ubicado en Sendero de los Frailes número 477, lote 9 manzana 2, etapa 2 del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 1, 13 FRACCIÓN I, II Y III, 16 FRACCIONES I, Y VII, 211, 212, 213, 214 FRACCIÓN III, 215, 219, 222, 223, 224, 225, 226, 227 FRACCIÓN II, 228, 229, 242, 243, 244 FRACCIONES V Y VI, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 y 262 DEL *CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO*; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica

Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de representante legal del fideicomiso número 170074793, solicita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Gerónimo de Mendieta”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 477, lote 9, manzana 2, etapa 2, consistente en 80 viviendas, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

3. El representante legal acredita la representación, así como la propiedad del predio respecto del cual solicita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Gerónimo de Mendieta”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 477, lote 9, manzana 2, etapa 2, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, a través de los instrumentos siguientes:

- 1.1 Mediante escritura pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en el Folio Real número 00471026/0003 de fecha 20 de noviembre de 2013; en la que se hizo constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente A” o “Fideicomitente o Fideicomisario A”, por segunda parte la sociedad mercantil “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomitente o Fideicomisario B”, y por una tercera parte “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima de Capital Variable Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de “Fiduciario”, en virtud del cual se afectaron los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 14021180108027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo identificado con clave catastral 140211801080029 con una superficie de 77,082.49 m², justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio.
- 1.2 Mediante la escritura pública número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo, para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00471026/0001, de fecha 25 de septiembre de 2013.
- 1.3 Mediante escritura pública número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular número 30 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el Poder General Especial que otorga “Scotiabank Inverlat”, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter del contrato del Fideicomiso número 170074793, a favor de la Sociedad Mercantil “Casas Javier de Querétaro”, S. A. de C. V., representada esta última por el Arquitecto Aarón Guevara Vega.
- 1.4 Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey estado de Nuevo León, en la cual Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

4. De la petición presentada por la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través del Arquitecto Aarón Guevara Vega en su carácter de representante legal del fideicomiso número 170074793, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/722/2015 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, solicitándole se emitiera la opinión técnica correspondiente, emitiéndose bajo el Estudio Técnico número de folio 027/15, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.
6. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de

Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, para 3,000 viviendas.

7. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.
8. Mediante oficio No. VE/3015/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/1242/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/2056/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas, correspondientes al oficio VE/1241/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/3081/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, de las 3,000 autorizadas en el oficio VE/1240/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 1,334 viviendas del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, dentro del que se encuentra el presente Condominio.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el Fraccionamiento al que denominan “Conjunto Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
10. Mediante Oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
11. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en que se encuentra el condominio.
12. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
15. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., dentro de las que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, dentro del que se encuentra el fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

16. Mediante Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales, por el desarrollo de Condominios del Fraccionamiento, ubicada en el Lote 4 Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/2115/2014 de fecha 06 de Agosto de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del condominio “Fray Gerónimo de Mendieta”, ubicado en fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.
18. Mediante oficio número DMC/DT/2373/2014 de fecha 13 de agosto de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 3, 8 y 9 de la Manzana 2, Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde individual del predio referido.
19. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la Venta Provisional de lotes para 260 viviendas ubicadas en las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, delegación Felipe Carrillo Puerto.
20. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, mediante el cual se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
21. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
22. En lo que se refiere al condominio, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405802 de fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 9 de la Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, un condominio con 80 viviendas.
23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC20140065 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”, ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 9 de la Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS; TOTAL: 80 UNIDADES PRIVATIVAS”.
24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable con número de expediente C-001/15 de fecha 12 de enero

de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”, ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 9 de la Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS; TOTAL: 80 UNIDADES PRIVATIVAS”

25. Para dar cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de fecha 12 de enero de 2015, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Gerónimo de Mendieta”, ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 9 de la Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-784939 de fecha 15 de enero de 2015 por la cantidad de \$ 40,443.80 (cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 80/100 M.N. por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
26. El promotor presenta escritura pública número 27,948 de fecha 26 de enero de 2015 emitida por el Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Gerónimo de Mendieta” ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número lote 9 manzana 2, Etapa 2 del fraccionamiento “Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto consistente en 80 viviendas, inscrita bajo el folio real número 494749/2 de fecha 12 de febrero de 2015.
27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/268/2015 de fecha 22 de enero de 2015, el avance de obras de urbanización del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Gerónimo de Mendieta”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 9 de la Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 38.05% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior, y dado que en la revisión realizada en campo no se constató que la obra cumpla en cuanto a las especificaciones técnicas y de calidad, la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 2, 804,103.34 (dos millones ochocientos cuatro mil ciento tres pesos 34/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,157,002.59	X	X	100% + 30%
Total Fianza			\$2,804,103.34

28. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/268/2015 de fecha 22 de enero de 2015 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, presenta fianza número 1028-02184-8 de fecha 12 de septiembre de 2014 por un monto de \$2,804,103.34 (dos millones ochocientos cuatro pesos mil ciento tres pesos 34/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

Es obligación del desarrollador del condominio la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del condominio, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo a la Asamblea de Condóminos, de conformidad al Artículo 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 242, 244 Fracción IV, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo, fracción II, punto 2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”**, ubicado en Sendero de los Frailes número 477, Lote 9 Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400065 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable, en los siguientes términos:

De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera Régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

Con base en el Artículo 261 Fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 5,706,637.05 (Cinco millones setecientos seis mil seiscientos treinta y siete pesos 05/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,930.54 m2, que corresponden a la construcción de las 80 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405702, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

Con base al Artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, sala o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los Artículos 224 y 229 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- ☐ Ubicación de su cajón de estacionamiento
- ☐ Lugar en el que se debe depositar la basura.
- ☐ Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- ☐ Respetar el reglamento de administración del condominio.
- ☐ Respetar el uso de suelo autorizado.
- ☐ Respetar las áreas de uso común.
- ☐ Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- ☐ Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]”.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- ☐ Ubicación de su cajón de estacionamiento
- ☐ Lugar en el que se debe depositar la basura.
- ☐ Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- ☐ Respetar el reglamento de administración del condominio.
- ☐ Respetar el uso de suelo autorizado.
- ☐ Respetar las áreas de uso común.
- ☐ Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- ☐ Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Finalmente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE** la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”, ubicado en Sendero de los Frailes número 477, Lote 9 Manzana 2 dentro del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS; TOTAL: 80 UNIDADES PRIVATIVAS”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

“[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 26 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

“[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

- I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 27 del Dictamen Técnico.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... *“El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”*.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera lo siguiente:

- **FACTIBLE** la autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”, ubicado en Sendero de los Frailes número 477, Lote 9 Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS”, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400065 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- **FACTIBLE** la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”, ubicado en Sendero de los Frailes número 477, Lote 9 Manzana 2 dentro del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS; TOTAL: 80 UNIDADES PRIVATIVAS”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY GERÓNIMO DE MENDIETA”, ubicado en Sendero de los Frailes número 477, Lote 9 Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS”, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de folio 027/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador deberá depositar una fianza por la cantidad de \$5,706,637.05 (Cinco millones setecientos seis mil seiscientos treinta y siete pesos 05/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,930.54 m², que corresponden a la construcción de las 80 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405702, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

TERCERO. El propietario deberá dar cumplimiento a los Artículos 212, 218, 223, 224, 229 y 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cuanto al contenido de cada una de las escrituras que se deberán de protocolizar ante notario público respecto del condominio, así como de cada una de las ventas, debiendo incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo

solicitar su renovación.

QUINTO. El desarrollador, a partir de la autorización del presente acuerdo, podrá instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, con fundamento en lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. El desarrollador a su costa, deberá inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; y remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

OCTAVO. El desarrollador deberá efectuar el pago de las contribuciones que por la presente autorización se generen en términos de lo que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2015, así como la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales sin contar en ellos los de la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo del desarrollador, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal, será de 10 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión antes referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de representante legal del fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Capital Variable Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat División Fiduciaria.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, MISMA QUE VA EN TRECE FOJAS ÚTILES SOLO POR EL ANVERSO, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADA HARLETTE RODRIGUEZ MENINDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 veinticuatro de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.6.7 tres punto seis punto siete del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el **Acuerdo por el que se autoriza la declaratoria de régimen de propiedad en condominio y venta de unidades privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Diego Altamirano”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 400, lote 1, manzana 3, etapa 2, del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad,** el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 1, 13 FRACCIÓN I, II Y III, 16 FRACCIONES I, Y VII, 211, 212, 213, 214 FRACCIÓN III, 215, 219, 222, 223, 224, 225, 226, 227 FRACCIÓN I, 228, 229, 242, 243, 244 FRACCIONES V Y VI, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 y 262 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTICULO 73 DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de enero de 2015, signado por el arquitecto Aarón Guevara Vega, representante legal de Casas Javier de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, solicita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado **“FRAY DIEGO ALTAMIRANO”**, ubicado en Sendero de los Frailes número 400, Lote 1, Manzana 3 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

3. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio, a través de los instrumentos siguientes:

3.1. Es justificada la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 18,923, de 30 de septiembre de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en el Folio Reales número 00471026/0003, de 12 de noviembre de 2013; en la que se hizo constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, mismo que se identifica con el número 170074793, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder, S.A. de C.V., en su carácter de “Fideicomitente A” o “ Fideicomitente o Fideicomisario A”, por segunda parte la sociedad mercantil “Casas Javier de Querétaro”, S. A. de C. V., en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomitente o Fideicomisario B”, y por una tercera parte “Scotiabank Inverlat”, S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de “Fiduciario”, en virtud del cual se afectaron los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 14021180108027, con una superficie de 77,748.10 m2 y la Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo identificado con clave catastral 140211801080029 con una superficie de 77,082.49 m2.

3.2. Mediante escritura pública número 17,799, de 19 de julio de 2013, se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m2; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00471026/0001, de fecha 25 de septiembre de 2013.

3.3. Mediante escritura pública número 25,678, de 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular número 30 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el Poder General Especial que otorga “Scotiabank Inverlat”, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter del contrato del Fideicomiso número 170074793, a favor de la Sociedad Mercantil “Casas Javier de Querétaro”, S. A. de C. V., representada esta última por el arquitecto Aarón Guevara Vega.

3.4. Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey estado de Nuevo León, en la cual “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

4. De la petición presentada por el arquitecto Aarón Guevara Vega, representante legal de Casas Javier de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/732/2015, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emitiera opinión técnica al respecto, misma que fue remitida bajo el número de Folio 028/15, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas

121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

6. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, para 3,000 viviendas.
7. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.
8. Mediante oficio No. VE/3015/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/1242/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/2056/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas, correspondientes al oficio VE/1241/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/3081/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, de las 3,000 autorizadas en el oficio VE/1240/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 1,334 viviendas del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, dentro del que se encuentra el presente Condominio.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el Fraccionamiento al que denominan “Conjunto Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
10. Mediante Oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
11. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.
12. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
15. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., dentro de las que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, dentro del

que se encuentra el fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

16. Mediante Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales, por el desarrollo de Condominios del Fraccionamiento, ubicada en el Lote 4 Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.
17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1945/2014 de fecha 14 de Julio de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del condominio "Fray Diego Altamirano", ubicado en fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.
18. Mediante oficio número DMC/DT/2252/2014 de fecha 23 de julio de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 1, 6 y 7 de la Manzana 4, Etapa 1, y Lotes 1, 2, 3 de la Manzana 3 Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde individual del predio referido.
19. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la Venta Provisional de lotes para 260 viviendas ubicadas en las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", delegación Felipe Carrillo Puerto.
20. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, mediante el cual se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
21. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
22. En lo que se refiere al condominio, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405794 de fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, un condominio con 108 viviendas.

23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400066 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY DIEGO ALTAMIRANO", ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "108 VIVIENDAS; TOTAL: 108 UNIDADES PRIVATIVAS".
24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable con número de expediente C-002/15 de fecha 12 de enero de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY DIEGO ALTAMIRANO", ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "108 VIVIENDAS; TOTAL: 108 UNIDADES PRIVATIVAS"
25. Para dar cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de fecha 12 de enero de 2015, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Diego Altamirano", ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-784938 de fecha 15 de enero de 2015 por la cantidad de \$ 44,405.71 (cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cinco pesos 71/100 M.N. por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
26. El promotor presenta escritura pública número 27,947 de fecha 26 de enero de 2015 emitida por el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Diego Altamirano" ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número lote 9 manzana 2, Etapa 2 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto consistente en 80 viviendas, inscrita bajo el folio real número 494752/2 de fecha 12 de febrero de 2015.
27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/308/2015 de fecha 26 de enero de 2015, el avance de obras de urbanización del condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Diego Altamirano", ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 88.69% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior, y dado que en la revisión realizada en campo no se constató que la obra cumpla en cuanto a las especificaciones técnicas y de calidad, la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 3, 078,795.88 (tres millones setenta y ocho mil setecientos noventa y cinco pesos 88/100 M.N.)

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,368,304.53	X	X	100% + 30%
Total Fianza			\$3,078,795.53

28. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/308/2015 de fecha 26 de enero de 2015 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el promotor presenta fianza numero 1028-02181-1 de fecha 26 de enero de 2015 por un monto de \$3,078,795.88 (tres millones setenta y ocho mil setecientos noventa y cinco pesos 88/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

Es obligación del desarrollador del condominio la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del condominio, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo a la Asamblea de Condóminos, de conformidad al Artículo 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 242, 244 Fracción IV, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo, fracción II, punto 2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo**

popular denominado “FRAY DIEGO ALTAMIRANO”, ubicado en Sendero de los Frailes número 400, Lote 1 Manzana 3 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“108 VIVIENDAS”**, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400066 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en los siguientes términos:

De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

Con base en **el Artículo 261 Fracción I** del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de **\$ 7,671,733.25 (Siete millones seiscientos setenta y un mil setecientos treinta y tres pesos 25/100 M.N.)**, a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,895.94 m2, que corresponden a la construcción de las 108 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405699, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; **misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.**

Con base al Artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los Artículos 224 y 229 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- ☐ Ubicación de su cajón de estacionamiento
- ☐ Lugar en el que se debe depositar la basura.
- ☐ Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- ☐ Respetar el reglamento de administración del condominio.
- ☐ Respetar el uso de suelo autorizado.
- ☐ Respetar las áreas de uso común.
- ☐ Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- ☐ Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- ☐ Ubicación de su cajón de estacionamiento
- ☐ Lugar en el que se debe depositar la basura.
- ☐ Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- ☐ Respetar el reglamento de administración del condominio.
- ☐ Respetar el uso de suelo autorizado.
- ☐ Respetar las áreas de uso común.
- ☐ Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- ☐ Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Finalmente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "FRAY DIEGO ALTAMIRANO"**, ubicado en Sendero de los Frailes número 400, Lote 1 Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"108 VIVIENDAS; TOTAL: 108 UNIDADES PRIVATIVAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

"[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 26 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]"; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 27 del Dictamen Técnico.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... *"El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas"*.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo."

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1076/2015 de fecha 13 de febrero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera:

FACTIBLE emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "FRAY DIEGO ALTAMIRANO", ubicado en Sendero de los Frailes número 400, Lote 1 Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

FACTIBLE la autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "FRAY DIEGO ALTAMIRANO", ubicado en Sendero de los Frailes número 400, Lote 1, Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el condominio horizontal habitacional de tipo popular, denominado "FRAY DIEGO ALTAMIRANO", ubicado en Sendero de los Frailes número 400, Lote 1, Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "108 VIVIENDAS", en los términos de la opinión del Estudio Técnico con número de folio 028/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador deberá depositar una fianza por la cantidad de \$7, 671,733.25 (Siete millones seiscientos setenta y un mil setecientos treinta y tres pesos 25/100 moneda nacional), a favor de los condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,895.94 m², que corresponden a la construcción de las 108 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405699, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la terminación de la obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

TERCERO. El propietario deberá dar cumplimiento a los Artículos 212, 218, 223, 224, 229 y 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cuanto al contenido de cada una de las escrituras que se deberán de protocolizar ante notario público respecto del condominio, así como de cada una de las ventas, debiendo incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

de tipo popular denominado "Fray Andrés de Olmos", ubicado en Sendero de los Frailes, número 513, Lote 3, Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, El Que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 1, 13 FRACCIÓN I, II Y III, 16 FRACCIONES I, Y VII, 211, 212, 213, 214 FRACCIÓN III, 215, 219, 222, 223, 224, 225, 226, 227 FRACCIÓN II, 228, 229, 242, 243, 244 FRACCIONES V Y VI, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 y 262 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTICULO 73 DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

C O N S I D E R A N D O

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada "Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, solicita la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, del condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Andrés de Olmos", ubicado en Sendero de los Frailes, número 513, lote 3, manzana 2, Etapa 2, consistente en 81 viviendas, dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 019/COND/DAI/2014.

3. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio respecto del cual solicita Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, del condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Andrés de Olmos", a través de los instrumentos siguientes:

3.1. Se acredita la Propiedad del predio con Escritura Pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 471026/3 de fecha 20 de noviembre de 2013; se hizo constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago mismo que se identifica con el numero 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente A" o " Fideicomitente o Fideicomisario A", por segunda parte la sociedad mercantil "Casas Javier de Querétaro" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente B" y "Fideicomitente o Fideicomisario B", y por una tercera parte "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple , Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de "Fiduciario", sobre los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 029 con una superficie de 77,082.49 m².

3.2. Mediante la Escritura Pública Número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 471026/1 de fecha 25 de septiembre de 2013 se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m².

3.3. Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la cual Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

3.4. Mediante la Escritura Pública Número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el Poder General Especial que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciario del contrato 170074793, a favor de Casa Javier, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien a su vez estará representada por el arquitecto Aarón Guevara Vega.

4. De la petición presentada por la persona moral denominada "Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 170074793, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite Estudio Técnico bajo el número de Folio 032/15, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

...

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.
6. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, únicamente para 3,000 viviendas.
7. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el fraccionamiento al que denominan “Conjunto Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. Mediante oficio No. VE/1198/2014 de fecha 14 de julio de 2014 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 177 viviendas de las 1,000 autorizadas en el oficio VE/3016/2013 de fecha 03 de diciembre de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/1196/2014 de fecha 14 de julio de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 728 viviendas, correspondientes al oficio VE/3056/2013 de fecha 03 de diciembre de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/1195/2014 de fecha 14 de julio de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas, de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/3015/2013 de fecha 03 de diciembre de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 955 viviendas del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”.
10. Mediante Oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
11. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad emitidos en el mes de mayo de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago 2, a ubicarse en Prolongación Bernardo Quintana y Boulevard Peña Flor, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
12. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe

Carrillo Puerto de esta ciudad.

15. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., dentro de las que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", dentro del que se encuentra el fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

17. Para dar cumplimiento al Art. 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta escritura pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; mediante la cual se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², la cual estará ubicada en el lote 4 manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.

18. Mediante oficio número SSPM/DAAP/2116/2014 de fecha 06 de Agosto de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del condominio "Fray Andrés de Olmos", ubicado en fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

19. Mediante oficio número DMC/DT/2373/2014 de fecha 13 de agosto de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 3, 8 y 9 de la Manzana 2, Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde individual del predio referido.

20. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la Venta Provisional de lotes para 260 viviendas ubicadas en las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", delegación Felipe Carrillo Puerto.

21. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405798 autorizado en fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 3 de la Manzana 2 del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 10,329.01 m², un Condominio con 81 viviendas.
23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400070 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY ANDRÉS DE OLMOS”, ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 3 de la Manzana 2 del Fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “81 VIVIENDAS; TOTAL: 81 UNIDADES PRIVATIVAS”.
24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable con numero de expediente C-006/14 de fecha 12 de enero de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY ANDRÉS DE OLMOS”, ubicado en Sendero de los Frailes sin numero , Lote 3 de la Manzana 2 Etapa 2 dentro del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “81 VIVIENDAS; TOTAL: 81 UNIDADES PRIVATIVAS”.
25. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de fecha 12 de enero de 2015, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Andrés de Olmos”, ubicado en Sendero de los Frailes número 513, Lote 3 de la Manzana 2 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-784936 de fecha 15 de enero de 2015 por la cantidad de \$ 51,709.08 (cincuenta y un mil setecientos nueve pesos 08/100 M.N. por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
26. Presenta escritura número 27, 945 de fecha 26 de enero de 2015 emitida por el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Andrés de Olmos” ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número lote 3 manzana 2, Etapa 2 del fraccionamiento Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago sector II, en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto consistente en 81 viviendas, inscrita bajo en folio real número 494744/2 de fecha 12 de febrero de 2015, para dar cumplimiento al transitorio tercero del acuerdo antes citado.
27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/495/2015 de fecha 4 de febrero de 2015, el avance de obras de urbanización del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Andrés de Olmos”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 3 de la Manzana 2 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 30.56% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior, y dado que en la revisión realizada en campo no se constató que la obra cumpla en cuanto a las especificaciones técnicas y de calidad, la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3,585,162.78 (tres millones quinientos ochenta y cinco mil ciento sesenta y dos pesos 78/100 M.N.), correspondiente al 100% del presupuesto del condominio mas el 30% adicional.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,757,817.52	X	X	100% +30%
Total Fianza			\$3,585,162.78

28. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/495/2015 de fecha 4 de febrero de 2015 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, presenta fianza numero 1028-02193-0 de fecha 4 de febrero 2015 por un monto de \$3,585,162.78 (tres millones quinientos ochenta y cinco mil ciento sesenta y dos pesos 78/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

Es obligación del desarrollador del condominio la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del condominio, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo a la Asamblea de Condóminos, de conformidad al Artículo 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 242, 244 Fracción IV, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo, fracción II, punto 2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega

entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY ANDRÉS DE OLMOS ”**, ubicado en Sendero de los Frailes número 513, Lote 3 Manzana 2 Etapa 2 dentro del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“81 VIVIENDAS; TOTAL: 81 UNIDADES PRIVATIVAS”**, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400070 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en los siguientes términos:

De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

Con base en el **Artículo 261 Fracción I** del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de **\$6,595,201.80 (Seis millones quinientos noventa y cinco mil doscientos un pesos 80/100 M.N.)**, a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 5,927.86 m², que corresponden a la construcción de las 81 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405701 de fecha 26 de noviembre de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; **misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.**

Con base al Artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los Artículos 224 y 229 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- ☐ Ubicación de su cajón de estacionamiento
- ☐ Lugar en el que se debe depositar la basura.
- ☐ Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- ☐ Respetar el reglamento de administración del condominio.
- ☐ Respetar el uso de suelo autorizado.
- ☐ Respetar las áreas de uso común.
- ☐ Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- ☐ Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

- II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;
- III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- ☐ Ubicación de su cajón de estacionamiento
- ☐ Lugar en el que se debe depositar la basura.
- ☐ Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- ☐ Respetar el reglamento de administración del condominio.
- ☐ Respetar el uso de suelo autorizado.
- ☐ Respetar las áreas de uso común.
- ☐ Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.
- ☐ Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Finalmente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "FRAY ANDRÉS DE OLMOS"**, ubicado en Sendero de los Frailes número 513, Lote 3 Manzana 2 Etapa 2 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"81 VIVIENDAS; TOTAL: 81 UNIDADES PRIVATIVAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez

que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 26 del Dictamen Técnico.

[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 27 del Dictamen Técnico.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... *“El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”*.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo”

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1076/2015 de fecha 13 de febrero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera lo siguiente:

- **FACTIBLE** la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY ANDRÉS DE OLMOS”, ubicado en Sendero de los Frailes número 513, Lote 3 Manzana 2 Etapa 2 dentro del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “81 VIVIENDAS”, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400070 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
- **FACTIBLE** la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY ANDRÉS DE OLMOS”, ubicado en Sendero de los Frailes número 513, Lote 3 Manzana 2 Etapa 2 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “81 VIVIENDAS”, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por unanimidad de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas del condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Andrés de Olmos”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 513, lote 3, manzana 2, Etapa 2 dentro del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, consistente en “81 Viviendas”, para quedar en los términos a que se refiere el Estudio Técnico con número de folio 032/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador deberá depositar una fianza por la cantidad de \$6,595,201.80 (Seis millones quinientos noventa y cinco mil doscientos un pesos 80/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 5,927.86 m², que corresponden a la construcción de las 81 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405701 de fecha 26 de noviembre de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

TERCERO. El propietario deberá dar cumplimiento a los Artículos 212, 218, 223, 224, 229, 237 y 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cuanto al contenido de cada una de las escrituras que se deberán de protocolizar ante notario público respecto del condominio, así como de cada una de las ventas, debiendo incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

QUINTO. El desarrollador, a partir de la autorización del presente acuerdo, podrá instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, con fundamento en lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. El desarrollador a su costa, deberá inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; y remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

OCTAVO. El desarrollador deberá efectuar el pago de las contribuciones que por la presente autorización se generen en términos de lo que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2015, así como la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales sin contar en ellos los de la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo del desarrollador, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal, será de 10 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión antes referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN CATORCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 veinticuatro de febrero de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.6.8 tres puntos seis punto ocho del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Fray Bartolomé de Olmedo”, ubicado en Sendero de los Frailes, número 380, lote 2, Manzana 3, Etapa 2, del Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el que textualmente señala:

CONSIDERANDO

3.2. Mediante la Escritura Pública Número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Jose Javier Leal Gonzalez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 111, con ejercicio en el primer distrito de la ciudad de Monterrey estado de Nuevo León, en la cual Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable otorga Poder para Pleitos y Cobranzas, Representación Laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor de Aarón Guevara Vega.

3.3. Mediante la Escritura Pública Número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 471026/1 de fecha 25 de septiembre de 2013 se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m².

3.4. Se acredita la Propiedad del predio con Escritura Pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 00471026/3 de fecha 20 de noviembre de 2013; se hizo constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente A" o "Fideicomitente Fideicomisario A", por segunda parte la sociedad mercantil "Casas Javier de Querétaro" Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente B" y "Fideicomitente o Fideicomisario B", y por una tercera parte "Scotiabank Inverlat", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de "Fiduciario", sobre los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 029 con una superficie de 77,082.49 m².

4. De la petición presentada por la persona moral denominada "Casas Javier de Querétaro", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente B del fideicomiso número 17007493, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite Estudio Técnico bajo el número de Folio 029/15, del cual se desprende lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

...
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como "Ciudad del Sol", al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

6. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina "Ciudad del Sol", en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, para 3,000 viviendas.

7. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.

8. Mediante oficio No. VE/3015/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/1242/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/2056/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas, correspondientes al oficio VE/1241/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/3081/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, de las 3,000 autorizadas en el oficio VE/1240/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 1,334 viviendas del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", dentro del que se encuentra el presente Condominio.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el Fraccionamiento al que denominan "Conjunto Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

10. Mediante Oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.

11. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.

12. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como

“Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional para Venta para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

15. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., dentro de las que se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, dentro del que se encuentra el fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/000	00259379/000	00259412/000	00259385/000	00259414/000	00259569/000	00259460/000	00259488/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259343/000	00259381/000	00259424/000	00259388/000	00259416/000	00259570/000	00259459/000	00259490/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259344/000	00259383/000	00259426/000	00259390/000	00259417/000	00259571/000	00259458/000	00259501/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259349/000	00259384/000	00259429/000	00259394/000	00259419/000	00259572/000	00259457/000	00259546/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259350/000	00259389/000	00259432/000	00259396/000	00259430/000	00259563/000	00259466/000	00259557/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259351/000	00258391/000	00259434/000	00259398/000	00259433/000	00259564/000	00259467/000	00259560/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259354/000	00259392/000	00259436/000	00259400/000	00259435/000	00259442/000	00259468/000	00259561/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259371/000	00259395/000	00259437/000	00259404/000	00259445/000	00259443/000	00259473/000	00259556/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259368/000	00259397/000	00259439/000	00259406/000	00259452/000	00259446/000	00259477/000	00259554/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259366/000	00259399/000	00259440/000	00259407/000	00259463/000	00259450/000	00259483/000	00259552/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259370/000	00259401/000	00259364/000	00259411/000	00259464/000	00259451/000	00259485/000	00259548/000
2	2	2	2	2	2	2	2
00259367/000	00259408/000	00259378/000	00259410/000	00259568/000	00259456/000	00259487/000	00259550/000
2	2	2	2	2	2	2	2

16. Mediante Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales, por el desarrollo de Condominios del Fraccionamiento, ubicada en el Lote 4 Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1942/2014 de fecha 14 de Julio de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del condominio “Fray Bartolomé de Olmedo”, ubicado en fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

18. Mediante oficio número DMC/DT/2252/2014 de fecha 23 de julio de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 1, 6 y 7 de la Manzana 4, Etapa 1, y Lotes 1, 2, 3 de la Manzana 3 Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado

(SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde individual del predio referido.

19. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la Venta Provisional de lotes para 260 viviendas ubicadas en las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", delegación Felipe Carrillo Puerto.

20. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, mediante el cual se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

22. En lo que se refiere al condominio, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405795 de fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 2 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, un condominio con 92 viviendas.

23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400068 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO", ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 2 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "92 VIVIENDAS; TOTAL: 92 UNIDADES PRIVATIVAS".

24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable con número de expediente C-004/15 de fecha 12 de enero de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO", ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 2 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "92 VIVIENDAS; TOTAL: 92 UNIDADES PRIVATIVAS"

25. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de fecha 12 de enero de 2015, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Bartolomé de Olmedo", ubicado en Sendero de los Frailes sin número, Lote 2 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-784940 de fecha 15 de enero de 2015 por la cantidad de \$ 32,744.64 (treinta y dos mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 64/100 M.N. por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

26. El promotor presenta escritura pública número 27,944 de fecha 26 de enero de 2015 emitida por el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Bartolomé de Olmedo" ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número lote 2 manzana 3, Etapa 2 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto consistente en 92 viviendas, inscrita bajo el folio real número 494753/2 de fecha 12 de febrero de 2015, para dar cumplimiento al transitorio tercero del acuerdo antes citado.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/315/2015 de fecha 26 de enero de 2015, el avance de obras de urbanización del condominio habitacional de tipo popular denominado "Fray Diego Altamirano", ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 1 de la Manzana 3 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 86.52% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior, y dado que en la revisión realizada en campo no se constató que la obra cumpla en cuanto a las especificaciones técnicas y de calidad, la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 2, 270,294.99 (dos millones doscientos setenta mil doscientos noventa y cuatro pesos 99/100 M.N.), correspondiente al 100% del presupuesto del condominio **mas el 30% adicional.**

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,746,380.76	X	100% + 30%
Total Fianza		\$2,270,294.53

28. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/315/2015 de fecha 26 de enero de 2015 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el promotor presenta fianza numero 1028-02180-0 de fecha 26 de

enero de 2015 por un monto de \$2,270,294.99 (dos millones doscientos setenta mil doscientos noventa y nueve pesos 99/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

Es obligación del desarrollador del condominio la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del condominio, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo a la Asamblea de Condóminos, de conformidad al Artículo 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 242, 244 Fracción IV, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo, fracción II, punto 2 del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual, esta Secretaría emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE emitir la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO”,** ubicado en Sendero de los Frailes número 380, Lote 2 Manzana 3 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“92 VIVIENDAS”,** amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio APC201400068 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en los siguientes términos: De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

Con base en el **Artículo 261 Fracción I** del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de **\$ 7,936,974.10 (Siete millones novecientos treinta y seis mil novecientos setenta y cuatro pesos 10/100 M.N.),** a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 5,253.82 m², que corresponden a la construcción de las 92 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405700, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; **misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.**

Con base al Artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los Artículos 224 y 229 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- Respetar el reglamento de administración del condominio.
- Respetar el uso de suelo autorizado.
- Respetar las áreas de uso común.
- Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

- Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]”

Por otra parte deberá indicarse a cada condómino dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- Respetar el reglamento de administración del condominio.
- Respetar el uso de suelo autorizado.
- Respetar las áreas de uso común.
- Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

- Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Finalmente, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO”**, ubicado en Sendero de los Frailes número 380, Lote 2 Manzana 3 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“92 VIVIENDAS; TOTAL: 92 UNIDADES PRIVATIVAS”**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

“[...] Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 26 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

“[...] Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 27 del Dictamen Técnico.

En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... *“El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”*.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.”

5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1076/2015 de fecha 13 de febrero de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

6. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera lo siguiente:

- **FACTIBLE** la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO”, ubicado en Sendero de los Frailes número 380, Lote 2 Manzana 3 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “92 VIVIENDAS”, amparando su petición con el Visto Bueno de Condominio

APC201400068 de fecha 29 de septiembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable; toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

• **FACTIBLE** la Autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO”, ubicado en Sendero de los Frailes número 380, Lote 2 Manzana 3 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “92 VIVIENDAS; TOTAL: 92 UNIDADES PRIVATIVAS”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por unanimidad de votos de los integrantes del honorable Ayuntamiento se toma el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el condominio horizontal habitacional de tipo popular, denominado “FRAY BARTOLOMÉ DE OLMEDO”, ubicado en Sendero de los Frailes número 380, Lote 2 Manzana 3 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “92 VIVIENDAS”, en los términos del Estudio Técnico con número de folio 029/15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El desarrollador deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 7,936,974.10 (Siete millones novecientos treinta y seis mil novecientos setenta y cuatro pesos 10/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 5,253.82 m2, que corresponden a la construcción de las 92 viviendas que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201405700, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

TERCERO. El propietario deberá dar cumplimiento a los Artículos 212, 218, 223, 224, 229, 237 y 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cuanto al contenido de cada una de las escrituras que se deberán de protocolizar ante notario público respecto del condominio, así como de cada una de las ventas, debiendo incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

QUINTO. El desarrollador, a partir de la autorización del presente acuerdo, podrá instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, con fundamento en lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. El desarrollador a su costa, deberá inscribir el presente Acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; y remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

OCTAVO. El desarrollador deberá efectuar el pago de las contribuciones que por la presente autorización se generen en términos de lo que señale la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2015, así como la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales sin contar en ellos los de la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo del desarrollador, debiendo presentar éste, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión antes referidos.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección General Jurídica, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral denominada “Casas Javier de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat S. A., I. B. M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria.”

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

CONSIDERANDOS

- # GacetaMunicipal

Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“55 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en el Folio Inmobiliario número 00471026/0003 de fecha 20 de noviembre de 2013; en la que se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente A” o “Fideicomitente o Fideicomisario A”, por segunda parte la Sociedad Mercantil “Casas JAVER de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomitente o Fideicomisario B”, y por una tercera parte “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de “Fiduciario”, en virtud del cual se afectaron respecto del 94% los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 029 con una superficie de 77,082.49 m².
2. Mediante la escritura pública número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00471026/0001, de fecha 25 de septiembre de 2013.
3. Mediante escritura pública número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público número 30 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el Poder General Especial que otorga “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter del contrato del Fideicomiso número 170074793, a favor de la sociedad mercantil “Casas JAVER de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada esta última por el Arq. Aarón Guevara Vega.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.
5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, para 3,000 viviendas.
6. Mediante oficio Número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el Oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.
7. Mediante oficio VE/3015/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/1242/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/2056/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas, correspondientes al oficio VE/1241/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/3081/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, de las 3,000 autorizadas en el oficio VE/1240/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 1,334 viviendas del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, dentro de las que se incluyen las correspondientes a las viviendas del presente condominio.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el fraccionamiento

al que denominan “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. Mediante oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
10. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.
11. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional de Ventas para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor Municipio de Querétaro, Qro., dentro de los que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259464/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

15. Mediante Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales, por el desarrollo de Condominios del Fraccionamiento, ubicada en el Lote 4 Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
16. Mediante oficio número SSPM/DAAP/2428/2014 de fecha 09 de septiembre de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio “Fray Pedro de Gante”, ubicado en el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.
17. Mediante oficio número DMC/DT/2595/2014 de fecha 08 de septiembre de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 6, 7 y 10 de la manzana 1, Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/

DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde catastral del predio referido.

18. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, mediante el cual se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
19. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo en el que se autoriza la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.
20. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405799 autorizado en fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un condominio con 55 viviendas, en el Lote 10 de la Manzana 1 del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400078 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY PEDRO DE GANTE", ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 10 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "55 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS".
23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,669,259.59	x1.5%	\$ 25,038.89
25% Adicional			\$ 6,259.72
Total			\$ 31,298.62

(Treinta y un mil doscientos noventa y ocho pesos 62/100 M. N.)

24. Mediante oficio número REG/AAR/023/2015, signado por los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, se hace constar que, derivado de la reunión de trabajo de dicho órgano celebrada el día 22 de enero de 2015, se otorgó con tres votos a favor y uno en contra la autorización de la solicitud de **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY PEDRO DE GANTE"**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 10 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"55 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS"**; lo anterior, con fundamento en el Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, relativo a la Delegación de Facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 244 Fracción IV y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro delega, entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY PEDRO DE GANTE”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 10 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“55 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS”**.
2. El promotor deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 23 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga al Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY PEDRO DE GANTE”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 10 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“55 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS”**.

SEGUNDO. *El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.*

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

QUINTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. División Fiduciaria.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 27 DE ENERO DE 2015.
ATENTAMENTE

DR. RAMÓN ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, V, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 242 Y 244 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.
4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de noviembre de 2012 (dos mil doce), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 18 (dieciocho) de enero de 2013 (dos mil trece), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.

5. Que mediante escrito presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 15 de diciembre de 2014, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado **“FRAY MARTÍN DE VALENCIA”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 6 Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“22 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 22 UNIDADES PRIVATIVAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en el Folio Inmobiliario número 00471026/0003 de fecha 20 de noviembre de 2013; en la que se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente A” o “Fideicomitente o Fideicomisario A”, por segunda parte la Sociedad Mercantil “Casas JAVER de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomitente o Fideicomisario B”, y por una tercera parte “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de “Fiduciario”, en virtud del cual se afectaron respecto del 94% los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 029 con una superficie de 77,082.49 m².
2. Mediante la escritura pública número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00471026/0001, de fecha 25 de septiembre de 2013.
3. Mediante escritura pública número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público número 30 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el Poder General Especial que otorga “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter del contrato del Fideicomiso número 170074793, a favor de la sociedad mercantil “Casas JAVER de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada esta última por el Arq. Aarón Guevara Vega.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.
5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, para 3,000 viviendas.
6. Mediante oficio Número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el Oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016.
7. Mediante oficio VE/3015/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/1242/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/2056/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas, correspondientes al oficio VE/1241/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/3081/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para

284 viviendas, de las 3,000 autorizadas en el oficio VE/1240/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 1,334 viviendas del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", dentro de las que se incluyen las correspondientes a las viviendas del presente condominio.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el fraccionamiento al que denominan "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. Mediante oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
10. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.
11. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como "Fraccionamiento Valle de Santiago II", ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional de Ventas para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreo Sotomayor Municipio de Querétaro, Qro., dentro de los que se encuentra el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol", inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259464/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

15. Mediante Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002, 490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales, por el desarrollo de Condominios del Fraccionamiento, ubicada en el Lote 4 Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.
16. Mediante oficio número SSPM/DAAP/2430/2014 de fecha 09 de septiembre de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio "Fray Martín de Valencia", ubicado en el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección

Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

17. Mediante oficio número DMC/DT/2595/2014 de fecha 08 de septiembre de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 6, 7 y 10 de la manzana 1, Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/ DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde catastral del predio referido.
18. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, mediante el cual se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
19. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo en el que se autoriza la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
20. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405801 autorizado en fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un condominio con 22 viviendas, en el Lote 6 de la Manzana 1 del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400077 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY MARTÍN DE VALENCIA”, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 6 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “22 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 22 UNIDADES PRIVATIVAS”.
23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 950,970.58	x1.5%	\$ 14,264.56
25% Adicional			\$ 3,566.14
Total			\$ 17,830.70

(Diecisiete mil ochocientos treinta pesos 70/100 M. N.)

24. Mediante oficio número REG/AAR/021/2015, signado por los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, se hace constar que, derivado de la reunión de trabajo de dicho órgano celebrada el día 22 de enero de 2015, se otorgó con tres votos a favor y uno en contra la autorización de la solicitud de **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY MARTÍN DE VALENCIA”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 6 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“22 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 22 UNIDADES PRIVATIVAS”**; lo anterior, con fundamento en el Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, relativo a la Delegación de Facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 244 Fracción IV y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del

Municipio de Querétaro delega, entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY MARTÍN DE VALENCIA”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 6 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“22 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 22 UNIDADES PRIVATIVAS”**.
2. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 23 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga al Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY MARTÍN DE VALENCIA”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 6 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“22 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 22 UNIDADES PRIVATIVAS”**.

SEGUNDO. *El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.*

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

QUINTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria.

DR. RAMÓN ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, V, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 242 Y 244 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO POR EL ACUERDO DE CABILDO RELATIVO A LA DELEGACIÓN DE FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE MUNICIPAL PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 2012, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” EL DÍA 18 DE ENERO DE 2013.

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía, patrimonio propio y se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que en atención a lo dispuesto por el Artículo 30 Fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, otorga a los Ayuntamientos atribuciones para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
3. Que los Artículos 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 73 del Código Municipal de Querétaro y

conforme al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003 por el que se crea la Secretaría de Desarrollo Sustentable, refieren que ésta Dependencia es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal.

4. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de noviembre de 2012 (dos mil doce), el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 18 (dieciocho) de enero de 2013 (dos mil trece), y en atención al artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, ésta Secretaría se encuentra legalmente facultada para la emisión del presente acto administrativo.
5. Que mediante escrito presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 15 de diciembre de 2014, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado **“FRAY TORIBIO DE BENAVENTE”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 7 Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“118 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 118 UNIDADES PRIVATIVAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 18,923 de fecha 30 de septiembre de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad en el Folio Inmobiliario número 00471026/0003 de fecha 20 de noviembre de 2013; en la que se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, mismo que se identifica con el número 17007493, que celebraron por una parte la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente A” o “Fideicomitente o Fideicomisario A”, por segunda parte la Sociedad Mercantil “Casas JAVIER de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de “Fideicomitente B” y “Fideicomitente o Fideicomisario B”, y por una tercera parte “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de “Fiduciario”, en virtud del cual se afectaron respecto del 94% los siguientes inmuebles: Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1, del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 027 con una superficie de 77,748.10 m² y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro identificado con clave catastral 14 02 118 01 080 029 con una superficie de 77,082.49 m².
2. Mediante la escritura pública número 17,799 de fecha 19 de julio de 2013, se protocoliza la licencia de fusión número FUS2010/297, de fecha 13 de mayo de 2010, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con lo que quedan fusionados los inmuebles identificados como Fracción F1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y la Parcela 149 Z-6 P1/2, ambas del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro para conformar una unidad topográfica con superficie total de 154,830.59 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00471026/0001, de fecha 25 de septiembre de 2013.
3. Mediante escritura pública número 25,678 de fecha 15 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público número 30 de esta Demarcación Notarial, se hace constar el Poder General Especial que otorga “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su carácter del contrato del Fideicomiso número 170074793, a favor de la sociedad mercantil “Casas JAVIER de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada esta última por el Arq. Aarón Guevara Vega.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.
5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de julio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para el Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios que se denomina “Ciudad del Sol”, en una superficie de 258.52 Ha, conformada por las Parcelas de la 121 Z-6 P 1/2 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, para 3,000 viviendas.
6. Mediante oficio Número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012 emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el Oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose ésta el 12 de octubre de 2016

7. Mediante oficio VE/3015/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013 la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 50 viviendas de las 2,000 autorizadas en el oficio VE/1242/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; mediante oficio No. VE/2056/2013 de fecha 3 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas, correspondientes al oficio VE/1241/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro.; y mediante el oficio No. VE/3081/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, de las 3,000 autorizadas en el oficio VE/1240/2013 de fecha 23 de mayo de 2013, para el desarrollo de las parcelas 121 a la 126, 131 a la 148 y de la 151 a la 156 Z-6 P 1/2, del ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., por lo que se cuenta actualmente con la factibilidad de servicios para un total de 1,334 viviendas del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, dentro de las que se incluyen las correspondientes a las viviendas del presente condominio.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante expediente número QR-026-05-D de fecha 18 de junio de 2014, emitió la aprobación de los proyectos de las redes de agua potable, drenaje sanitario y alcantarillado pluvial para el fraccionamiento al que denominan “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. Mediante oficio DP 049684/2013 de fecha 29 de noviembre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento al que identifica como Ciudad del Sol – Valle de Santiago II, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, Qro.
10. El promotor presenta copia de los planos autorizados por la Comisión Federal de Electricidad con aprobación de proyecto 49684/2014, de fecha 04 de julio de 2014, para trámites ante otras dependencias, de la red eléctrica de distribución área y subterránea para el proyecto al que denomina, Desarrollo Valle de Santiago II, correspondiente al fraccionamiento en comento.
11. Mediante oficio número SSPM/476/DGM/IV/2014, de fecha 13 de mayo de 2014, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo habitacional al que denominan en dicho documento como “Fraccionamiento Valle de Santiago II”, ubicado en Circuito Puerta del Sol, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014, de fecha 15 de mayo de 2014, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Fracción F-1-147 de la Parcela 147 Z-6 P1/1 y Parcela 149 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de Nomenclatura, así como la Autorización Provisional de Ventas para 334 Lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. Mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona conformada por las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor Municipio de Querétaro, Qro., dentro de los que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II”, así como de una superficie de 314,894.29 m² por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259464/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

15. Mediante Escritura Pública número 23,541 de fecha 2 de julio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 471026/009, 490843/006, 490814/004, 490856/002,

490857/001, 490858/001, de fecha 23 de julio de 2014; se hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 3,627.42 m², en cumplimiento al artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales, por el desarrollo de Condominios del Fraccionamiento, ubicada en el Lote 4 Manzana 2, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.

16. Mediante oficio número SSPM/DAAP/2429/2014 de fecha 09 de septiembre de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio "Fray Toribio de Benavente", ubicado en el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.
17. Mediante oficio número DMC/DT/2595/2014 de fecha 08 de septiembre de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 6, 7 y 10 de la manzana 1, Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/0903/2014) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013133), no es necesario el deslinde catastral del predio referido.
18. El promotor presenta escritura pública número 23,400 de fecha 27 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 174680 de fecha 09 de julio de 2014, mediante el cual se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de junio de 2014, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Asignación de nomenclatura, así como la autorización provisional para la venta de 334 Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
19. Por Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo en el que se autoriza la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto.
20. El promotor presenta escritura pública número 25,373 de fecha 30 de septiembre de 2014 en que protocoliza Acuerdo de Cabildo que aprobó en Sesión Ordinaria de fecha 9 de septiembre de 2014, mediante el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización de la venta provisional de lotes para 260 viviendas de la Etapa 1 y para la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.
21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405800 autorizado en fecha 29 de agosto de 2014, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un condominio con 118 viviendas, en el Lote 7 de la Manzana 1 del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante oficio número APC201400079 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY TORIBIO DE BENAVENTE", ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 7 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "118 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 118 UNIDADES PRIVATIVAS".
23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,591,594.80	x1.5%	\$ 38,873.92
25% Adicional			\$ 9,718.48
Total			\$ 48,592.40

(Cuarenta y ocho mil quinientos noventa y dos pesos 40/100 M. N.)

24. Mediante oficio número REG/AAR/022/2015, signado por los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, se hace constar que, derivado de la reunión de trabajo de dicho órgano celebrada el día 22 de enero de 2015, se otorgó con tres votos a favor y uno en contra la autorización de la solicitud de **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "FRAY TORIBIO DE BENAVENTE"**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 7 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**118 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 118 UNIDADES PRIVATIVAS**"; lo anterior, con fundamento en el Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de noviembre de 2012, relativo a

la Delegación de Facultades a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 244 Fracción IV y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, y en atención punto segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro delega, entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY TORIBIO DE BENAVENTE”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 7 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“118 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 118 UNIDADES PRIVATIVAS”**.
2. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 23 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga al Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la el condominio habitacional de tipo popular denominado “FRAY TORIBIO DE BENAVENTE”**, ubicado en calle Sendero de los Frailes sin número, Lote 7 de la Manzana 1 dentro del Desarrollo Habitacional Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“118 VIVIENDAS: PARA UN TOTAL DE 118 UNIDADES PRIVATIVAS”**.

SEGUNDO. *El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.*

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

TERCERO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

QUINTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal del Fideicomiso número 170074793, Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 27 DE ENERO DE 2015.
A T E N T A M E N T E**

**DR. RAMÓN ABONCE MEZA
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

SIN TEXTO



**MUNICIPIO DE
QUERÉTARO**
PRESIDENCIA 2012-2015

GacetaMunicipal

Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
Responsable de la publicación: Secretaría del Ayuntamiento