

Responsable de la Gaceta Municipal:
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda
Secretario del Ayuntamiento



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

02 de Mayo de 2017 · Año II · No. 40 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones de la Parcela 146 Z-7 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 11 Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 21 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, fraccionamiento la Cima, identificado con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 26 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Loma Imperial perteneciente a la Unidad Condominal Loma Blanca, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 562-H Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
- 27 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional tipo popular denominada Casa de Ayamonte, ubicada en Avenida Punta Norte No. 128 perteneciente a la Etapa 1 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro.
- 28 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA”, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 28,601.19 m² y clave catastral 140100130052989, consistente en “DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA : CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 32 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “TERRAZAS RESIDENCIAL 3”, ubicado en la Avenida Eurípides sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m², y clave catastral 140108401150006, consistente en “71 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 36 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HALCÓN”, en calle Valle de Acatlán sin número, Lote 19 manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en “94 VIVIENDAS”.
- 40 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GARZA”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en “73 VIVIENDAS”.
- 44 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PELICANO”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en “66 VIVIENDAS”.
- 48 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CODORNIZ”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en “66 VIVIENDAS”.

- 52 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PALO XIXOTE”, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m² y clave catastral 140110102067013, consistente en “84 VIVIENDAS”.
- 56 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CERRADA JADE”, en Avenida Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,163.17m² y clave catastral 140110103371004, consistente en “83 VIVIENDAS”.
- 60 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio de Tipo Popular denominado “LOS PRADOS 3”, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera número 2750 Int. 3, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, consistente en: “76 VIVIENDAS”.
- 67 **FACTIBLE** que se otorgue el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a la persona moral denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V., respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente para equipamiento urbano, a favor del Municipio de Querétaro, para solventar pendientes y futuras ampliaciones, que corresponden al Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 72 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS”, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en: “TRES (3) CONDOMINIOS”, conformados de la siguiente manera: “ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS”.
- 78 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A” perteneciente a la Unidad Condominal ALTERRA TOWERS, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior A, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en “56 VIVIENDAS”.
- 83 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B” perteneciente a la Unidad Condominal ALTERRA TOWERS, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior B, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en “58 VIVIENDAS”.
- 88 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C” perteneciente a la Unidad Condominal ALTERRA TOWERS, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior C, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en “60 VIVIENDAS”.
- 94 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 7”, ubicado en Avenida Puerta del Encino 121, Manzana 48, Lote 7, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,161.53 m² y clave catastral 140100128324002, consistente en “63 VIVIENDAS”.

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO 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 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones de la Parcela 146 Z-7 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 25, 28 FRACCION 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 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.
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. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de noviembre del 2016, signado por el C. Manuel Viejo Ayala, en su carácter de Representante Legal del C. Alberto Javier García Castillo, solicita: “... *incremento de densidad y que las superficies que están en EA y H2 se conviertan a CS, para la totalidad de la superficie del predio, por tratarse de un desarrollo que requiere uso mixto, habitacional y comercial y de servicios*”. Lo anterior para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 41 169 999, mismo que cuenta con una superficie total de 18,624.83 m2, en la Delegación Municipal Epigmenio González; radicándose el expediente 320/DAI/2016.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo solicitado y descrito en el párrafo que antecede.
9. Se acredita la propiedad del predio y la debida representación a través de los siguientes instrumentos:
- 9.1. Escritura pública número 36,971 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad del predio.
- 9.2. Escritura pública número 40,268 de fecha 25 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial, a través de la cual se otorga poder a favor de Manuel Viejo Ayala.
10. Mediante el oficio SAY/DAI/2465/2016, de fecha 8 de diciembre del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones debidamente fundada y motivada relativa a lo solicitado.
11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones de la Parcela 146 Z-7 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Manuel Viejo Ayala, representante legal del C. Alberto Javier García Castillo solicita el Cambio de uso de Suelo a uso de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y de Espacio Abierto (EA), ambas a uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones con superficies de 13,100.58 m² y 1,000.33 m², respectivamente, de la Parcela 146 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, con el objeto de homologar el uso de suelo Comercial y de Servicios para la totalidad de la parcela 146 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, que le permita llevar a cabo un proyecto integral, que contempla una mezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicios.

2. Mediante Escritura número 40,268 de fecha 25 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Número 30, de esta Demarcación Notarial, el C. Alberto Javier García Castillo otorga a favor del señor Manuel Viejo Ayala, un Poder Especial para que en sus nombre y representación solicite todos los permisos, licencias y firme todo tipo de documentos privados y públicos ante cualquier autoridad Municipal, Estatal y Federal a fin de regularizar el inmueble identificado como Parcela 146 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, Municipio de Querétaro.

3. Se acredita la propiedad de la Parcela 146 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Alberto Javier García Castillo, mediante escritura 36,971, de fecha 14 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00154707/0006 de fecha 24 de agosto de 2016.

De acuerdo a la escritura de propiedad referida, la Parcela 146 Z-7 P1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 1-86-24.83 Hectáreas.

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 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 en el Folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona que considera los siguientes tres uso de suelo asignados; Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), para fracción con superficie aproximada de 13,100.58 m² ubicada al oriente de la Parcela, de Espacio Abierto (EA) para una fracción con superficie aproximada de 1,000.33 m², ubicada al norponiente de la Parcela, y el resto de la parcela ubicada en la fracción sur-poniente, con superficie aproximada de 4,523.92 m², cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

Así mismo la parcela cuenta con una zonificación sobre un Corredor Urbano (CoU), en sus colindancias oriente y poniente, al colindar con dos vialidades primarias urbanas que dan acceso al predio, correspondientes a la Carretera Federal 57 y el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

5. De conformidad con lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Oficio DDU/CCU/US/5672/2016 de fecha 10 de Noviembre de 2016, emite el Informe de Uso de Suelo del predio identificado como Parcela 146 Z-7 P1/1, Ejido Jurica con clave catastral 14 01 001 41 169 999, en el que se señala que el predio cuenta con tres zonificaciones, de las cuales la fracción ubicada al oriente con superficie de 13,100.58 m², se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), la fracción ubicada al norponiente con superficie de 1,000.33 m², se localiza en zona de Espacio Abierto (EA), y el resto del predio ubicado en la fracción sur-poniente con superficie de 4,523.92 m², se localiza en zona de Comercio y Servicios (CS), sobre Corredor Urbano (CoU).

6. Posteriormente y mediante folio DUS201609564, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo en el que se dictamina Factible ubicar en el predio un proyecto con 106 Viviendas, así como una Plaza Comercial y de Servicios, señalando dentro de las condicionantes las siguientes:

- La fracción del predio destinada a Espacio Abierto (EA) deberá conservarse libre de todo uso y construcción.
- Conforme al Atlas de riesgo del Municipio de Querétaro, el predio se encuentra en una zona de riesgo alto por flujo de detritos, por lo que deberá presentar los estudios geotécnicos correspondientes, avalados por un especialista en la materia.
- Para el acceso carretero, deberá contar previamente con el Visto Bueno de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o la Comisión de Infraestructura Estatal, según corresponda.

7. El predio en estudio se localiza al norte de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo al contar con frente a la Carretera Federal 57 (en una sección actualmente denominada Paseo de la República), vialidad primaria urbana de carácter regional sobre la que se han establecido de manera gradual actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al servir de enlace entre la zona norte de la ciudad y la zona sur, y dado que se ha habilitado con infraestructura vial que considera carriles laterales de acceso a dichos predios. Así mismo, colinda al oriente con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria interurbana desarrollada con seis carriles, en una zona con proyectos de heterogéneos de alta intensidad, en proceso de desarrollo e integración a la estructura urbana consolidada de la ciudad, a la cual se va dotando de los servicios básicos de infraestructura, ampliando los promotores su cobertura a medida que ejecutan sus proyectos.

8. Se hace notar que al norte del sitio en que se ubica el predio en estudio, se encuentra el bordo de agua conocido como El Salitre, hacia donde concurren escurrimientos pluviales de la zona y que pasan entre diversos predios de la zona, entre los que se tiene considerado el predio en estudio en la sección considerada para Espacio Abierto, para lo cual mediante Oficio No. DEM7DPA/948/2016 de fecha 8 de noviembre de 2016, la Dirección de Ecología Municipal, hace mención que de acuerdo a al Programa de Ordenamiento Ecológico Local, la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 96 con política urbana, por lo que no requiere modificación al POEL, no obstante dicha área dadas sus características físicas y ambientales, deberá cumplir con las medidas de mitigación y restricciones que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental que emita la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, y el dictamen de visto bueno que emita la Dirección de Ecología.

Como complemento a lo anterior, el promotor deberá presentar los estudios hidráulicos y geotécnicos que le requieran las dependencias correspondientes, a fin de determinar las restricciones y en su caso obras de infraestructura que el promotor deberá realizar para canalizar los escurrimientos pluviales referidos.

9. Respecto al proyecto a desarrollar, el promotor no presenta propuesta específica, siendo que en su petición señala que pretende generar un proyecto integral que considera edificaciones para vivienda de tipo residencial, que para la zonificación secundaria Comercial y de Servicios, le otorga una densidad de población de hasta 600 Hab/Ha, para lo cual al contar el predio con una superficies de 18,624.83 m², estaría en posibilidad de ubicar un máximo de 223 viviendas, mezclada con edificios para uso mixto como comercios y servicios, con el aprovechamiento de su acceso por dos vialidades primarias urbanas, para lo cual requiere que se catalogue al predio con un solo uso, cumplimiento los lineamientos normativos urbanos y ambientales que le sean señalados por las dependencias correspondientes.

10. De visita a la zona, para conocer las características del sitio, se verifico que la parcela 146 Z-7 P1/2 del Ejido Jurica, se encuentra libre de construcción, con vegetación densa como arbustos, cactáceas y árboles, colindando al sur con una edificación en proceso de desarrollo y al norte con un cuerpo de agua cercano al denominado Bordo de El Salitre, teniendo la Parcela al poniente frente hacia la carretera Federal 57 (hoy conocida como Paseo de La República), y en una sección recientemente rehabilitada en sus pavimentos y al oriente con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en una zona en la que faltan elementos de incorporación vial hacia los predios colindantes, carriles de incorporación.

Respecto a los servicios de infraestructura, se observa la existencia de red de energía eléctrica y sanitaria en la zona, así como alumbrado público, no observando la existencia de red hidráulica, misma que debe ser garantizada por el promotor, en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de uso de Suelo a uso de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) y de Espacio Abierto (EA), ambas a uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones con superficies de 13,100.58 m² y 1,000.33 m², respectivamente, de la Parcela 146 Z-7 P 1/1 del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, con la finalidad de homologar el uso de suelo Comercial y de Servicios para la totalidad de la Parcela, dada su ubicación en una zona prevista para el desarrollo de un proyecto integral con actividades comerciales, de servicios y habitacionales de mediana y alta intensidad, con el aprovechamiento de su acceso a través de dos vialidades primarias urbanas de trascendencia al interior de la ciudad, que cuentan con un carácter regional y metropolitano, en una zona en proceso de desarrollo que apoyará en la integración con la zona norte y sur de la ciudad, con aprovechamiento de la infraestructura vial existente y la dotación de servicios por parte del promotor, lo que permitirá generar un desarrollo urbano integrado, ordenado y controlado al interior de la ciudad, siempre y cuando se atiendan los lineamientos normativos urbanos y ambientales que le señalen las dependencias correspondientes, congruente con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla usos habitacionales, con actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la ciudad, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, se debe condicionar al cumplimiento de lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y a lo señalado en el Artículo 81 de dicho reglamento, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la Parcela, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando un esquema vial de incorporación, así como las factibilidades de servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por

cuenta del propietario del predio, así como garantizar que la infraestructura instalada en la zona permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar y la canalización de los escurrimientos pluviales hacia el bordo ubicado al norte.

- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, realizando las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso a la Parcela, de conformidad con el proyecto que la dependencia correspondiente le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- Dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal. Así mismo deberá obtener el Visto Bueno de la Dirección de Ecología Municipal para el desarrollo de su proyecto, debido a las características ambientales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

12. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/2466/2016 del 8 de diciembre del 2016, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro.

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 11 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/702/2017 de fecha 8 de febrero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

“ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:... ”

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Autorización del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones de la Parcela 146 Z-7 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 11 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para dos fracciones de la Parcela 146 Z-7 P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la Opinión Técnica señalada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 11 del presente Acuerdo, así como a las condicionantes emitidas en el Dictamen Técnico de la Secretaría de Movilidad y la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e 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 de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos,

impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil y Dirección de Ecología Municipal, a fin de que evalúen el proyecto pretendido por el promotor e indiquen las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

SEXTO. El promotor debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.

SÉPTIMO. El promotor previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, debe garantizar la dotación de los servicios urbanos y viales, así como presentar el documento emitido por la Comisión Federal de Electricidad y Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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 propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 de Gobierno del Estado, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique al C. Alberto Javier García Castillo..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE FEBRERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO 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 23 de marzo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 13, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 150, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO 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 Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal, Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, solicita: *"la relotificación de la etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita",...Así mismo le solicito la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización de la Licencia de Ventas."*; radicándose en dicha dependencia el expediente con número 014/DVCR.

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

3.1 Mediante Escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Fernando García Lugo Pelayo, titular de la Notaría Pública número 24 de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito, S.A. de C.V., nombrándose como Presidente de dicha Sociedad así como del Consejo de Administración de la misma a Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez.

3.2 Mediante la escritura pública número 46,411 de fecha 17 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00330538/0002 de fecha 03 de diciembre de 2009, se hace constar el contrato de Compra-venta que tienen celebrado como la parte vendedora la empresa "PEPOIS", S.A de C.V., representada por el C. Alberto Barba Puebla, y de otra como la parte compradora la empresa Denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO", S.A. de C.V., representada por los CC. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez y Enrique Ruiz Velasco Márquez, para el Macro lote 34 de la Etapa 2 del Fraccionamiento que se denomina La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

3.3 Se acredita la propiedad del lote 35 de la Etapa 2 del fraccionamiento La Ermita, a favor de la empresa denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito, S.A. de C.V., mediante escritura Pública número 26,869 de fecha 03 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría 30 de esta demarcación notarial.

3.4 Se acredita la propiedad del lote 07 del fraccionamiento Loma Dorada, a favor de la empresa denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito, S.A. de C.V., Mediante escritura Pública número 30,298 de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría 30 de esta demarcación notarial.

4. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0294/2017 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica bajo el número de Folio 050/17, referente a la autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

"...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento La Ermita, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 199,487.12 m2.

Con el objeto de atender dicha petición y derivado de la modificación en el proyecto del fraccionamiento con la creación de vialidades en la Etapa 2, requiere de la autorización previa de la Relotificación del fraccionamiento.

2. Mediante escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo Pelayo, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 24, de esta partida judicial de la cual es titular el Licenciado Fernando Lugo Verduzco instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio número 9026/1 de fecha 05 de marzo de 2003, se hace constar el contrato de sociedad, por el que se constituye "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO", Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan: la empresa denominada "INMOBILIARIA ARNIL", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por los señores Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, Enrique Ruiz Velasco Márquez y Héctor Alejandro Ruiz Velasco Márquez, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración, respectivamente quienes además comparecen a título personal conjuntamente con los señores Fernando Ignacio Ruiz Velasco Márquez, representado en este acto por su apoderado Legal el señor Francisco Javier Ruiz Velasco Márquez, Adriana Talancón De Ruiz Velasco, Georgina Laura Talancón De Farill, Jorge Juan Farill Guzmán, José Carlos Talancón Linares y Georgina Crail De Talancón.

3. Mediante escritura Pública número 46,411 de fecha 17 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria 16 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00330538/0002 de fecha 03 de diciembre de 2009, se hace constar el contrato de Compraventa que tienen celebrado como la parte vendedora la empresa "PEPOIS", S.A de C.V., representada por el C. Alberto Barba Puebla, y de otra como la parte compradora la empresa Denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO", S.A. de C.V., representada por los CC. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez y Enrique Ruiz Velasco Márquez, para el Macro lote 34 de la Etapa 2 del Fraccionamiento que se denomina La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

4. Se acredita la propiedad del lote 35 de la Etapa 2 del fraccionamiento La Ermita, a favor de la empresa denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito, S.A. de C.V., mediante escritura Pública número 26,869 de fecha 03 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria 30 de esta demarcación notarial.

5. Se acredita la propiedad del lote 07 del fraccionamiento Loma Dorada, a favor de la empresa denominada Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito, S.A. de C.V., Mediante escritura Pública número 30,298 de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria 30 de esta demarcación notarial.

6. Mediante escritura Pública número 15,921 de fecha 27 de abril de 2009, pasada ante la fe de la Licenciada Virginia Ortiz Arana, Notaria Publica Titular de la Notaria Número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas que otorga la sociedad mercantil denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO" S.A. de C.V., representada por el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, a favor del Lic. Calixto de Santiago Silva.

7. El promotor presenta Deslinde Catastral DT. 2002218, con fecha 21 de noviembre de 2002, Emitido por Gobierno del Estado de Querétaro, para un predio ubicado en Resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, identificado con clave catastral 4 01 001 16 044 076, para una superficie de 299,900.498 m2.

8. Mediante deslinde catastral DT.2003083 de la Dirección de Catastro de fecha 17 de diciembre del 2003, se hace constar que la fracción del predio ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas referida en el punto anterior, tiene una superficie total de 296,492.273 m2.

9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio y planos No. VE/216/2003, de fecha 07 de febrero de 2003 otorga factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 108 viviendas, para el desarrollo La Ermita, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda Carretas, así como los proyectos autorizados.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Dictamen de Uso de suelo 2003-1301 de fecha 14 de marzo de 2003, autoriza un Desarrollo Habitacional con 32 lotes para vivienda unifamiliar, un lote Condominal para 51 viviendas, un lote Condominal para uso comercial, un lote Condominal para 27 viviendas y un macro lote Condominal para 952 viviendas, para el desarrollo La Ermita, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda Carretas.

11. Mediante oficio No. DDU/DU/2499/2003 de fecha 29 de abril de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Autoriza el proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento Residencial La Ermita, ubicado en el Resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

12. Mediante escritura Pública número 55,145 de fecha 27 de mayo de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerra Notario Titular de la Notaria Pública Número 4 de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 207543/1 de fecha 9 de mayo de 2006, se hace constar el contrato de donación que celebran como DONANTE la sociedad mercantil denominada "PEPOIS", S.A. de C.V., representada en este acto por el Señor José Palacios Pérez y de la otra parte como "DONATARIO" el Municipio de Querétaro, representado por el Presidente Municipal Dr. Rolando García Ortiz y el Secretario del Ayuntamiento Lic. Antonio Juan José Gutiérrez Álvarez, para una superficie de 40,000 m2 como área de Donación, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de septiembre de 2002 en el cual se autoriza el cambio de densidad de 50 hab/ha a 200 hab/ ha y cambio de etapas del desarrollo de largo plazo a corto plazo, para una fracción del predio conocido como La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

13. Mediante escritura Pública número 56,840 de fecha 03 de octubre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerra, Notario Titular de la Notaria Número 4 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción, se hace constar la aclaración de la escritura, 55,145 de fecha 27 de mayo de 2003, debido a una corrección de medidas en las colindancias para un predio que fue Donado al Municipio de Querétaro y referido en el punto anterior.

14. Mediante la autorización de fusión de predios No. 2004-24 de fecha 11 de febrero del 2004, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió la fusión de dos fracciones con superficie de 296,492.27 m² y 539.80 m², dando una superficie total de 297,032.07 m², sobre la cual se desarrolla el fraccionamiento La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/DU/1273/2004, de fecha 31 de marzo de 2004, Autoriza el Proyecto de Relotificación, para el Fraccionamiento La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, debido a un ajuste de superficies en el fraccionamiento.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/DU/2398/2004, de fecha 17 de mayo de 2004, Autoriza el Proyecto de Relotificación por Etapas, para el Fraccionamiento la Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

17. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2004, el H Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

18. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 109 del Código urbano para el Estado de Querétaro, mediante escritura Pública número 15,799 de fecha 16 de junio de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 9 de este distrito judicial, instrumento pendiente de inscripción, se hace constar la Transmisión a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 26,000.00 m² por concepto de donación para Equipamiento Urbano, así como una superficie de 8,886.05 m² por concepto de vialidades, del Fraccionamiento La Ermita.

19. Mediante escritura Pública número 15,813 de fecha 21 de junio de 2005, pasada ante la fe de Licenciado Jorge Lois Rodríguez, Notario Número 9 de esta demarcación notarial instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 207464/1, de fecha 8 de mayo de 2006, se hace constar:

- Protocolización del Acuerdo relativo al cambio de densidad de 50 hab/ha y cambio de etapa de desarrollo de largo plazo a corto plazo para una fracción del predio conocido como La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- Autorización de proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "La Ermita" con número de oficio DDU/DU/2499/2003, con fecha 29 de abril de 2003 y plano de lotificación respectivo.
- Autorización de fusión de predios, según Licencia número 2004-24 de fecha 11 de febrero de 2004 y plano de fusión respectivo.
- Modificación de la autorización del Visto Bueno al proyecto de lotificación con número de oficio DDU/DU//1273/2004, con fecha 1 de abril de 2004 y plano de lotificación respectivo.
- Oficio número ST/1337/2004, expedido por la Secretaria de Planeación y Finanzas, Dirección de Catastro, de fecha 14 de abril de 2004, relativo a la preasignación de claves catastrales para el fraccionamiento La Ermita y plano respectivo.
- Autorización al Visto Bueno al proyecto de Relotificación de 1 a 2 Etapas del Fraccionamiento la Ermita, con número de folio DDU/DU/2398/2004, con fecha 18 de mayo de 2004 y plano de Relotificación respectivo.
- Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado La Ermita, emitido por el Ayuntamiento de Querétaro, con fecha 22 veintidós de junio de 2004.

20. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo Residencial Medio denominado "La Ermita", ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

21. Mediante escritura Pública número 65,600 de fecha 24 de enero de 2006, pasa ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 207476/03, de fecha 9 de mayo de 2006, se hace constar la protocolización de la Autorización para venta provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

22. La Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/947/2008 de fecha 11 de octubre de 2007, emite el dictamen de impacto ambiental para un total de 1260 viviendas y 21 lote comerciales, para una superficie de 106,516.08 m² del proyecto denominado "La Ermita", mismo que cuenta con clave catastral número 140100116337115, del predio ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

23. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0641/2008 de fecha 30 de julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emite la Autorización en materia de Impacto Ambiental para 100 viviendas adicionales a las 108 lotes habitacionales previamente autorizados por oficio SEDESU/SSMA/159/2003, para el fraccionamiento denominado La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

24. La Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/0981/2008 de fecha 23 de octubre de 2008, emite la ampliación del dictamen de impacto ambiental para un total de 1,260 viviendas y 21 lote comerciales, del proyecto denominado "La Ermita", con clave catastral número 140100116337115, del predio ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/COPU/FC/7719/2008, de fecha 10 de noviembre de 2008, Autoriza el proyecto de Relotificación del lote No. 49 de la Etapa 2, del Fraccionamiento La Ermita ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
26. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante Oficio DDU/COPU/FC/5636/2009, de fecha 17 de diciembre de 2009, Autoriza el proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado La Ermita, debido al aumento de dos a tres etapas y el incremento de un lote en la Etapa 2, del Fraccionamiento La Ermita ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
27. Mediante escritura Pública número 18,313 de fecha 08 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Gascón Notario Adscrito, a la Notaría Número 2 de esta partida judicial instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios en el folio 00207464/014, 00207490/003, 00341128/002, de fecha 12 de mayo de 2010, se hace constar:
- Protocolización del oficio número DDU/COPU/FC/5636/2009, de autorización de proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado La Ermita, de fecha 17 de diciembre de 2009.
 - Autorización del plano de proyecto de Relotificación de fecha 17 de diciembre de 2009.
28. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización al cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de 200 hab/ha (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el lote 34 de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo Residencial medio denominado La Ermita, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie total de 106,516.08 m2.
29. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio No. BOO.E.56.4- No 011012 de fecha 21 de mayo de 2013, emite validación del estudio hidrológico de la cuenca con influencia en el proyecto La Ermita, ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
30. La Comisión federal de Electricidad emitió mediante número de expediente DP09B, oficio número P1848/2014 de fecha 2014.11.03, la factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica del Fraccionamiento La Ermita ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
31. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/0060/2015 de fecha 26 de enero de 2015, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 560 viviendas, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción de la misma para el desarrollo La Ermita ubicado en el Macrolote número 34 de la Etapa 2, La Ermita Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
32. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente identificado con el número EXP. 024/15 de fecha 10 de julio de 2015, emite el Acuerdo relativo al Reconocimiento Legal de los Derechos de la Causahabiente del Fraccionamiento de Tipo Residencial Denominado "La Ermita", ubicado en predio ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, a favor de la empresa denominada "DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO S.A. de C.V."
33. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero relativo, al Acuerdo del Reconocimiento Legal de los Derechos de la Causahabiente del Fraccionamiento de Tipo Residencial Denominado "La Ermita", ubicado en predio ubicado en el resto de la Fracción Segunda del Casco de Carretas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, el promotor presenta publicación de Gaceta Municipal de fecha 01 de diciembre de 2015, Año I. No. 4 Tomo III, y Periódico oficial de Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 19 de febrero de 2016 Número 10.
34. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobando la Autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7, de la Etapa 2 del fraccionamiento "La Ermita"; así como la Autorización de la Modificación de coeficientes (COS) de 0.8, (CUS) de 6.0 y altura para 30 niveles, la Autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al fraccionamiento La Ermita con la prolongación de Avenida Constituyentes (antigua carretera a México); el Cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, y así mismo se reconoce la Causahabiente otorgada y referida en el punto 32 de los antecedentes del presente.
35. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobado en el punto 4, apartado III inciso H) del orden del día; autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7, de la etapa 2 del fraccionamiento "La Ermita"; autorización de la modificación de coeficientes (COS) y (CUS) y altura máxima, autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al fraccionamiento La Ermita con la prolongación de Av. Constituyentes (antigua carretera a México); y cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad, el promotor presenta publicación de Gaceta Municipal de fecha 05 de julio de 2016, Año I. No. 19, y Periódico oficial de Gobierno del Estado la Sombra de Arteaga Tomo CXLIX de fecha 22 junio de 2016 Número 42.
36. La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, autorizo mediante licencia de fusión de predios número FUS201600331 de fecha 02 de septiembre de 2016, la fusión de 3 predios con una

superficie de 8,155.34m², 20,000.00m² y 106,516.08m² quedando una superficie total de 134,671.42m², los cuales corresponden a los lotes 34, 35 y 7, de la Etapa 2 del fraccionamiento "La Ermita" señalados en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 31 de mayo de 2016 referido, debiendo presentar la protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, de la citada autorización de fusión de predios.

37. La Dirección De Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio DDU/COU/FC/5245/2016 de fecha 14 de octubre de 2016, autorizo el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita", ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación municipal Villa Cayetano Rubio, con la incorporación al desarrollo de una superficie de 8,155.34 m², modificación de la superficie vendible y la creación de una vialidad; señalando que derivado de la modificación de la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial y/o de servicios y vialidades, la autorización de la Relotificación queda a sujeta a lo que determine la Secretaría de Ayuntamiento de Querétaro.

Quedando las superficies Generales y de la Etapa 2 del fraccionamiento, conforme a lo indicado en la siguiente tabla:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO LA ERMITA					
DDU/COPU/FC/5636/2009			PROPUESTA RELOTIFICACIÓN		
Uso	Sup. M2	%	Uso	Sup. M2	%
HABITACIONAL	217,374.06	84.56	HABITACIONAL	26,042.28	9.82
HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,771.96	1.86	HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	184,348.23	69.52
VIALIDADES	8,886.05	3.46	VIALIDADES	24,626.04	9.29
DONACION	26,000.00	10.12	DONACION	26,000.00	9.80
			COMERCIO Y SERVICIO	2,377.51	0.90
			INFRAESTRUCTURA (CEA)	1,417.27	0.53
			SERVIDUMBRE DE PASO	376.08	0.14
TOTAL	257,032.07	100.00	TOTAL	265,187.41	100.00

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 1 FRACCIONAMIENTO LA ERMITA					
DDU/COPU/FC/5636/2009			PROPUESTA RELOTIFICACIÓN		
USO	SUP. M2	%	USO	SUP. M2	%
HABITACIONAL	26,042.28	42.74	HABITACIONAL	26,042.28	42.74
HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0.00	0.00	HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0.00	0.00
VIALIDADES	8,886.05	14.58	VIALIDADES	8,886.05	14.58
DONACION	26,000.00	42.67	DONACION	26,000.00	42.67
TOTAL	60,928.33	100.00	TOTAL	60,928.33	100.00

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 2 FRACCIONAMIENTO LA ERMITA					
DDU/COPU/FC/5636/2009			PROPUESTA RELOTIFICACIÓN		
USO	SUP. M2	%	USO	SUP. M2	%
HABITACIONAL	191,331.78	100.00	HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	179,576.27	90.02
VIALIDADES	0.00	0.00	VIALIDADES	15,739.99	7.89
DONACION	0.00	0.00	DONACION	0.00	0.00
			COMERCIO Y SERVICIO	2,377.51	1.19
			INFRAESTRUCTURA (CEA)	1,417.27	0.71
			SERVIDUMBRE DE PASO	376.08	0.19
TOTAL	191,331.78	100.00	TOTAL	199,487.12	100.00

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 3 FRACCIONAMIENTO LA ERMITA					
DDU/COPU/FC/5636/2009			PROPUESTA RELOTIFICACIÓN		
USO	SUP. M2	%	USO	SUP. M2	%
HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,771.96	100.00	HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O SERVICIOS	4,771.96	100.00
VIALIDADES	0.00	0.00	VIALIDADES	0.00	0.00
DONACION	0.00	0.00	DONACION	0.00	0.00
TOTAL	4,711.96	100.00	TOTAL	4,711.96	100.00

38. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de suelo DUS201605736 de fecha 28 de octubre de 2016, autoriza un Desarrollo Habitacional con 1,616 viviendas y lotes Comerciales y/o de Servicios, para los lotes 34, 35 y 7 de la Etapa 2 del Desarrollo La Ermita, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda Carretas.

39. Derivado del incremento en la superficie y de la Relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 15,735.76 m² por concepto de incremento en el área de Vialidades, así como una superficie de 815.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, correspondientes al 10% de la superficie con que se incrementa al fraccionamiento, ubicada dentro de la Etapa 2.

40. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se genera en el fraccionamiento derivado de la Relotificación de la Etapa 2, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- *Circuito Misión de Miracle.*

41. Verificando que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se observa que la nomenclatura propuesta para la vialidad de nueva creación al interior del fraccionamiento no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica.

- *Circuito Misión de Miracle.*

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO LA ERMITA, ETAPA 2				
DENOMINACIÓN	LONGITUD (ML)	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$621.28	\$61.90	
Circuito Misión de Miracle	985	\$5,591.52	\$495.20	\$6,086.72
			TOTAL	\$6,086.72

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2 DEL
FRACCIONAMIENTO "LA ERMITA"**

\$23,609,985.00 X 1.875% \$ 442,687.22

T O T A L \$ 442,687.22

44. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Comercial y/o de Servicios de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad, excluyendo al lote 33 con una superficie de 64,815.70 m² ya que no pertenece a Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito, S.A. de C.V.

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS DE LA ETAPA 2

HABITACIONAL Y COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	117,138.08 M ² X	\$42.27	\$4'951,426.6416
		T O T A L	\$4'951,426.6416

45. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "La Ermita", la cantidad de \$ 7,534.66 pesos.

46. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen

Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "La Ermita", la cantidad de \$ 7,534.66 pesos.

47. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a Venta de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "La Ermita", la cantidad de \$5,180.12 pesos.

48. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Nomenclatura de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "La Ermita", la cantidad de \$1,884.23 pesos.

49. El promotor no presenta los siguientes documentos para la licencia de ejecución de obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, derivados del incremento en la superficie de dicha etapa, así como de la creación de vialidad que da acceso a lotes que se generan en su interior:

- Dictamen de Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad.
- Factibilidad de servicios para el número de viviendas a desarrollar (1,610 tomas), así como los Proyectos de Instalaciones de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, avalados por la Comisión Estatal de Agua.
- Proyecto de alumbrado para la Etapa 2 del fraccionamiento, autorizado por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- Cumplimiento al Resolutivo Segundo, así como a los Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo Delegatorio con número de expediente 24/15, relativo a la autorización del Reconocimiento Legal de los Derechos de la Causahabiente del Fraccionamiento de Tipo Residencial Denominado "La Ermita", a favor de la Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito.
- Cumplimiento a los Acuerdos Cuarto y Décimo, del Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, en donde el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobado en el punto 4, apartado III inciso H) del orden del día; la Autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7, de la Etapa 2 del fraccionamiento "La Ermita"; autorización de la modificación de coeficientes (COS) y (CUS) y altura máxima, autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al fraccionamiento La Ermita con la prolongación de Avenida Constituyentes (antigua carretera a México); y cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad.
- Ampliación y/o ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, debido al incremento en la Superficie de la Etapa 2 y del fraccionamiento.
- Protocolización e inscripción ante notario público de la Licencia y plano de Fusión número FUS201600331 de fecha 02 de septiembre de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Presentar la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo en que se autorice el uso habitacional, comercial y de servicios, que incluya el número de viviendas a desarrollar en la Etapa 2 del fraccionamiento con la nueva superficie, emitido por Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

50. Respecto a la propuesta de Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento; el promotor no presenta el avance de obras por lo que, el promotor deberá de presentar en un lapso de 90 días naturales posteriores a la autorización de la presente, la fianza correspondiente para garantizar la correcta y completa Ejecución de la Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento, la cual será determinada por la Dirección de Desarrollo Urbano siendo esta del 130 % del total de las obras de urbanización.

OPINIÓN TÉCNICA:

Con base en lo anterior, una vez concluidos los trabajos del análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Relotificación del fraccionamiento y la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Ermita"**, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

De igual manera se somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, por lo cual deberá dar cumplimiento.

La presente Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente.

Así mismo se somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la **Autorización de la Nomenclatura de la vialidad generada derivada de la Relotificación para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, la cual es indicada a continuación.**

- *Circuito Misión de Miracle.*

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO LA ERMITA, ETAPA 2				
DENOMINACIÓN	LONGITUD (ML)	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$621.28	\$61.90	
Circuito Misión de Miracle	985	\$5,591.52	\$495.20	\$6,086.72
			TOTAL	\$6,086.72

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento, la cantidad: de \$ **442,687.22**, señalada en el considerando 43 de los Antecedentes del Dictamen Técnico y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Comercial y/o de Servicios de la Etapa 2 del fraccionamiento, la siguiente cantidad, excluyendo al lote 33 con una superficie de 64,815.70 m2 ya que no pertenece a Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito. La cantidad de \$4'951,426.64 señalada en el considerando 44 de los Antecedentes del Dictamen Técnico y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”, la cantidad de \$ 7,534.66 pesos.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”, la cantidad de \$ 7,534.66 pesos.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”, la cantidad de \$5,180.12 pesos.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Nomenclatura de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “La Ermita”, la cantidad de \$1,884.23 pesos.

Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 15,735.76 m2 por concepto de área de Vialidades, así como una superficie de 815.53 m2 por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, para lo cual deberá presentar su propuesta de ubicación ante la Secretaría del Ayuntamiento, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, la siguiente documentación, dentro de un lapso de 90 días naturales posteriores a la autorización de la presente, estando en el entendido que el incumplimiento a cualquiera de los cumplimientos dejara sin efecto la presente:

- Dictamen de Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad, para la Etapa 2 del fraccionamiento.
- Factibilidad de servicios para el número de viviendas a desarrollar (1,610 tomas), así como los Proyectos de Instalaciones de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, avalados por la Comisión Estatal de Agua.
- Proyecto de alumbrado para la Etapa 2 del fraccionamiento, autorizado por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- Cumplimiento al Resolutivo Segundo, así como a los Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo Delegatorio con número de expediente 24/15, relativo a la autorización del Reconocimiento Legal de los Derechos de la Causahabiente del Fraccionamiento de Tipo Residencial Denominado “La Ermita”, a favor de la Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito.
- Cumplimiento a los Acuerdos Cuarto y Décimo, del Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, en donde el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobado en el punto 4, apartado III inciso H) del orden del día; la Autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7, de la Etapa 2 del fraccionamiento “La Ermita”; autorización de la modificación de coeficientes (COS) y (CUS) y altura máxima, autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al fraccionamiento La Ermita con la prolongación de Avenida Constituyentes (antigua carretera a México); y cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m2, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de esta ciudad.
- Ampliación y/o ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, debido al incremento en la Superficie de la Etapa 2 y del fraccionamiento.
- Protocolización e inscripción ante notario público de la Licencia y plano de Fusión número FUS201600331 de fecha 02 de septiembre de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Presentar la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo en que se autorice el uso habitacional, comercial y de servicios, que incluya el número de viviendas a desarrollar en la Etapa 2 del fraccionamiento con la nueva superficie, emitido por Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.”

5. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1580/2016 de fecha 14 de marzo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica 050/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera viable la Autorización de la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de marzo de 2017, en el Punto 5, Apartado III, inciso 13, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la Opinión Técnica citada en el considerando 4 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA, la Nomenclatura de la vialidad generada por la Relotificación de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “La Ermita”, ubicado en Avenida Pinal de Amoles, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad

con la Opinión Técnica con número de folio 050/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada en el considerando 4 del presente Acuerdo.

TERCERO. El promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 15,735.76 m² por concepto de área de Vialidades, así como una superficie de 815.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye a la Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con folio 050/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología citada dentro del considerando 4 del presente instrumento.

QUINTO. El promotor deberá dar cumplimiento a los Resolutivos **CUARTO** y **DÉCIMO**, del Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, a través del cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó la Autorización de revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de diciembre de 2010, aprobado en el punto 4, apartado III inciso H) del orden del día; la Autorización de cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha, y servicios (H6S) para los lotes 34, 35 y 7, de la Etapa 2 del fraccionamiento "La Ermita"; autorización de la modificación de coeficientes (COS) y (CUS) y altura máxima, autorización para la ejecución de la vialidad que conecte al fraccionamiento La Ermita con la prolongación de Avenida Constituyentes (antigua carretera a México); y cambio de uso de suelo a infraestructura vial de la superficie de 2,078.869 m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

SEXTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

SÉPTIMO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos, y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. El incumplimiento por parte de "Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", S.A. de C.V., a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo de la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", S.A. de C.V.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la última publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito", S.A. de C.V., a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MARZO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO 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 23 de Marzo del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, fraccionamiento la Cima, identificado con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 FRACCIONES IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1, 25, 28 FRACCION 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.
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. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los incrementos de densidad, modificación al coeficiente de utilización de suelo, modificación al coeficiente de ocupación de suelo y modificación a la altura permitida, se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por la ciudadana Lina Johanna Ramírez Balbuena, Representante Legal de la persona moral denominada “CANAPUS PROMOTORA INMOBILIARIA” S.A.P.I. de C.V., propietaria del inmueble ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Fraccionamiento La Cima, con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González, mediante el cual solicita del referido predio el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, fraccionamiento la Cima, identificado con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González.
5. Mediante escritura pública número 16,110 de fecha 25 de Marzo de 2011, pasada ante la fe del licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Notario adscrito a la Notaría Pública número 396 de la Ciudad de México, mediante la cual se hace constar la constitución de la persona moral “CANAPUS PROMOTORA INMOBILIARIA” S.A.P.I. de C.V., así como la representación legal de la ciudadana Lina Johanna Ramírez Balbuena.
6. Mediante escritura pública número 32,795 de fecha 20 de Diciembre de 2016, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, mediante la cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio, y se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00546034/0005, en fecha 24 de Enero del año 2017.
7. Mediante el oficio número SAY/DAI/514/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento opinión técnica número 051/17, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, fraccionamiento la Cima, identificado con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Lina Johanna Ramírez Valbuena, apoderada de CANAPUS Promotora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha. y Servicios, modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.7, así como del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.0, incremento de altura a 75 metros, y autorización para que hasta un 50% del terreno se destine para actividades comerciales y/o de servicios, para el predio identificado como Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1-A, de un predio ubicado en el predio denominado El Refugio, con superficie de 13,822.146 m², y clave catastral 140108401108001; Delegación Municipal Epigmenio González.

2. Mediante escritura 16,610 de fecha 14 de marzo de 2011, documento pasado ante la Fe del Lic. Celso de Jesús Pola Castillo, Notario Titular de la Notaría pública número 244 del Distrito Federal, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil 448179-1 de fecha 10 de junio de 2011, se formaliza la constitución de la Sociedad denominada "CANAPUS PROMOTORA INMOBILIARIA", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 1-A, a su vez resultante de la subdivisión de la fracción 1-A, a su vez resultante de la subdivisión de la fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de un predio en la zona conocida como El Refugio, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con superficie de 13,822.146 m², a favor de la Sociedad Mercantil denominada "CANAPUS PROMOTORA INMOBILIARIA", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura 32,795 de fecha 20 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría pública número 33 de la demarcación notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 546034/005 de fecha 24 de enero de 2014.

Cabe destacar que con fecha 9 de junio de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Subdivisión FUS2016000197, en la que se autoriza subdividir un predio con superficie de 22,645.675 m², en dos fracciones, de las cuales la fracción identificada como fracción 2 con superficie de 13,822.146 m², es motivo de la presente opinión técnica.

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" N° 19 el 1 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 una vialidad primaria urbana (Anillo Vial II Fray Junípero Serra), lo que le otorga una doble zonificación con ubicación sobre un Corredor Urbano (CoU).

5. El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, conformada por los fraccionamientos Residencial El Refugio, Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima, con proyectos habitacionales de tipo residencial y al oriente con el fraccionamiento La Pradera que forma parte del Municipio de El Marqués, correspondiente a un desarrollo de tipo popular, con construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, con conexión interna y a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana con carácter metropolitano sobre la que se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad.

6. Respecto a la propuesta de la solicitante, se pretende llevar a cabo un proyecto con una edificación para 218 viviendas, ocupando un porcentaje del 50 % del terreno para actividades comerciales y de servicios, sin que se presente algún plano con la distribución de las edificaciones, que permita conocer las características y alcances del mismo, sin embargo señala que los parámetros de construcción y altura de la edificación que requiere para desarrollarlo, son mayores a los considerados por la Normatividad por Zonificación del citado instrumento de planeación urbana, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.7	+ 0.1
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.8	4.0	+2.2
Altura máxima de la Edificación	10.50 metros	75.00 metros	+ 64.50 metros

7. Conforme a la densidad de población de 200 hab./ha. asignada actualmente para el predio en estudio, y la superficie de 13,822.146 m² con que cuenta, es posible llevar a cabo un proyecto habitacional con 55 viviendas, siendo que para las 218 viviendas que se pretenden llevar a cabo en el predio, propone se otorgue una densidad de población de 800 hab./ha., para un incremento de 163 viviendas.

8. El acceso al predio a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central, la cual no cuenta con algunos servicios de infraestructura urbana como alumbrado público y banquetas, los cuales

deberá proporcionar el promotor de acuerdo con los proyectos que autoricen las dependencias correspondientes, obteniendo el alineamiento carretero y parámetros de incorporación hacia su predio por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, ejecutando las obras de urbanización necesarias para su correcto funcionamiento.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se encuentra actualmente libre de construcción, contando con vegetación a nivel de arbustos, cactáceas, matorrales y algunos árboles en su interior, contando con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, encontrándose al frente del predio, obras de generación de carriles laterales de la vialidad citada, existiendo además en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, sin embargo al interior del predio no se observa la existencia de servicios, situación que el propietario del predio debe garantizar para el desarrollo de cualquier proyecto que se pretenda generar en el sitio

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 800 hab./ha. y servicios, así como la modificación en la Normativa por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.7, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.0 y altura de la edificación hasta 75 metros, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra s/n, del predio conocido como El Refugio, identificado como fracción 2, resultante de la subdivisión de la fracción 1, resultante de la subdivisión de la fracción 1-A, con superficie de 13,822.146 m², y clave catastral 140108401108001; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior dada su ubicación sobre una vialidad primaria urbana a nivel metropolitano, que le otorga un carácter de Corredor Urbano, con sección adecuada para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, conservando el uso habitacional asignado al predio, con conexión directa 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, siendo que con los parámetros y altura de las edificaciones propuestas, permitirán efficientar 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, y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, apoyando adicionalmente a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante la propiedad del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe 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 y/o dependencia correspondiente, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de movilidad avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, 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 debe 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, así como previo a los movimientos de tierras deberán de ser avalados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y/o la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- El promotor debe garantizar la dotación 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 autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Obtener el dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.

- Para obtener las licencias de construcción, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Debe obtener y presentar para el desarrollo de sus proyectos, el aval de los organismos correspondientes, en que se garantice la dotación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como lo referente a la infraestructura pluvial, de conformidad con los proyectos que pretenda llevar a cabo, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento...”

9. De la misma manera y mediante oficio SAY/DAI/515/2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1580/2017** de fecha 14 de Marzo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso 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, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, fraccionamiento la Cima, identificado con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Marzo del 2017, en el punto 5, apartado III, inciso 12, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), y la Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, fraccionamiento la Cima, identificado con clave catastral 140108401108001, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, así como a lo que para efectos señale la Secretaría de Movilidad en su Estudio Técnico, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, 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 publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, a la Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “CANAPUS PROMOTORA INMOBILIARIA” S.A.P.I de C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MARZO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

**LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Arq. Aarón Guevara Vega.
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Loma Imperial** perteneciente a la Unidad Condominal Loma Blanca, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 562-H Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201400001 de fecha 20 de enero de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 32 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/570/2014 de fecha 13 de de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio Loma Imperial, perteneciente a la Unidad Condominal Loma Blanca, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 562-H Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$9,301.99 (Nueve mil tres cientos uno pesos 99/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-757061 de fecha 13 de febrero de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio denominado Loma Imperial.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Loma Imperial de fecha 28 de diciembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio Loma Imperial perteneciente a la Unidad Condominal Loma Blanca, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 562-H Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 11 de noviembre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Loma Imperial, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Loma Imperial** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/570/2014 de fecha 13 de febrero de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente
"Ciudad de Todos"

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Jorge Arturo Carnaya Leissa
Representante Legal
Lander del Bajío S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las obras de Urbanización de la Unidad Condominal Habitacional tipo popular denominada **Casa de Ayamonte**, ubicada en Avenida Punta Norte No. 128 perteneciente a la Etapa 1 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. *Mediante acuerdo de fecha 27 de febrero de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el visto bueno para la Autorización del Proyecto con el oficio APC201400091 de la Unidad Condominal denominada Casa de Ayamonte para la integración de tres condominios.*
2. *Mediante Acuerdo presentado en fecha 12 de junio de 2015 con No. de Expediente C-019/15 se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, de la Unidad Condominal Habitacional tipo popular denominada Casa de Ayamonte, ubicada en Avenida punta Norte No. 128 perteneciente a la Etapa 1 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de tipo popular denominada Casa de Ayamonte o citada, por la cantidad de \$26,889.84 (Veinte y seis mil ochocientos ochenta y nueve pesos 84/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3851258 de fecha 16 de junio de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 05 de enero de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante Lander del Bajío S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara a la Unidad Condominal denominada Casa de Ayamonte.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción de la Unidad Condominal denominada Casa de Ayamonte de fecha 13 de febrero de 2016, signada por Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior de la Unidad Condominal en comento.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que la Unidad Condominal Habitacional tipo popular denominada Casa de Ayamonte, ubicada en Avenida Punta Norte No. 128 perteneciente a la Etapa 1 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 10 de marzo de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Lander del Bajío S.A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de la Unidad Condominal Casa de Ayamonte, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización de la **Unidad Condominal Habitacional tipo popular denominada Casa de Ayamonte**, reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Acuerdo presentado en fecha 12 de junio de 2015 con No. de Expediente C-019/15, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

A t e n t a m e n t e
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.
De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO...** **SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los **desarrollos inmobiliarios** previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 244 de este Código.

- 7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

- "... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:
- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
 - II. Autorización de estudios técnicos;
 - III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
 - IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
 - V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
 - VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
 - VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito presentado por el C. Luis Carlos Ituarte Sepúlveda, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **"UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA"**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 32,997 de fecha 05 de noviembre de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Jose Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que formaliza por una parte Salvador Sánchez Espinosa y por la otra parte Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representada por el señor Adrian Ramirez Gallegos, en lo sucesivo como la parte compradora; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00353388/0010, de fecha 07 de diciembre de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe de la Lic. Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28, del Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por "Ruba Desarrollos", Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 60,646 de fecha 23 de diciembre de 2014, pasada ante la fe de la Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Titular de la Notaría número 28, del Distrito Judicial Bravos, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, actuando en el Protocolo Abierto Ordinario, comparece el Señor Ingeniero Jesus Miguel Sandoval Armenta en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "Ruba Desarrollos", Sociedad Anónima de Capital Variable, con el objeto de otorgar un Poder y Mandato Especial a favor del Señor Luis Carlos Ituarte Sepúlveda.

4. Mediante Acuerdo emitido por Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 27 de enero de 2014, con número de expediente 01/14, se aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Sonterra", ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 10.5, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, dentro de la cual se encuentra el predio en que se desarrolla la Unidad Condominal en estudio.

5. Mediante Escritura Pública número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada "Sonterra Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 28,601.19 m² por concepto de donación Equipamiento; así como una superficie de 86,151.52 m² por concepto de donación de áreas verdes y por último una superficie de 125,074.08 m² por concepto de vialidades, ubicadas todas dentro del Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, delegación Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, con lo que se da cumplimiento a la superficie de transmisión gratuita para equipamiento urbano de la Unidad Condominal, al formar parte de un fraccionamiento.

6. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro emite el Acuerdo por el que se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201607043 autorizado en fecha 06 de octubre de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 7, de la Manzana 2, Etapa 5, del fraccionamiento Sonterra, con superficie de 28,601.19 m², para una Unidad Condominal con dos Condominios, Desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento diez (110) viviendas y Condominio 2: ciento diez (110) viviendas.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0368/2016 de fecha 24 de Febrero de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 156 viviendas, del desarrollo al que denomina como Unidad Condominal Sonterra, ubicado en el Lote 7, Manzana 2, de la Etapa 5 del Fraccionamiento Sonterra, en el Municipio de Querétaro.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 13-146-05, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 28 de septiembre de 2016, emite la aprobación de la Unidad Condominal Sonterra, Condominio Paseo Natura 8 y 9, solicitado por Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.,

ubicado en el Lote 7 Manzana 2 de la Etapa 5, fraccionamiento Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., para 143 viviendas en total, 71 viviendas en Paseo Natura 8 y 72 viviendas en Paseo Natura 9.

10. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la División Bajío, Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos folios DP09015224672016 de fecha 18 de octubre de 2016 y DP09015224632016 de fecha 19 de octubre de 2016, emite la Aprobación de Proyecto, para la construcción de la obra eléctrica a Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Paseo Natura 8 y 9 respectivamente, ubicado en Avenida Sonterra, Fraccionamiento Sonterra.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 13-146-06, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 14 de noviembre de 2016, emite la aprobación del Canal Pluvial, Unidad Condominal Sonterra, Condominio Paseo Natura 8 y 9, solicitado por Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., ubicado en Lote 7 de la Manzana 2 de la Etapa 5, fraccionamiento Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160106, de fecha 20 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”**, ubicado en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA : CONDOMINIO A: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número DDU/COU/FC/0467/2017, de fecha 7 de febrero de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”**, ubicado en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$3,296.65 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 65/100 M. N.)

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,910,985.64	x1.875%	\$ 54,580.98
Total			\$ 54,580.98
(Cincuenta y cuatro mil quinientos ochenta pesos 98/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 28,601.19 m² y clave catastral 140100130052989, consistente en **“DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA : CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 28,601.19 m² y clave catastral 140100130052989, consistente en **“DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA : CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 15 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y C. Luis Carlos Ituarte Sepúlveda, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 16 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 244 de este Código.

7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Adrián Ramírez Gallegos, representante legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en Avenida Eurípides sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 17,567 de fecha 1 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de la Ciudad de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa, celebrado por una sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, como la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora del inmueble Lote de terreno marcado con el número 6, de la manzana 1, de la etapa 1, del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, inmueble que consta de una superficie de 15,257.20 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00455839/0005, 00455840/0005 y 00455873/0005, de fecha 07 de octubre de 2013.

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público de la Notaría Pública Número 28, del Distrito Judicial Morelos, se hace constar: el cambio de denominación de la Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual se modifica por la de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 41,406 de fecha 19 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, Notario Público de la Notaría Pública Número 28, de Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, se hace constar: el poder y mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado, en favor de Adrián Ramírez Gallegos.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201508777 de fecha 13 de enero de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 6, de la Manzana 1, con superficie de 15,257.20 m², identificado con clave catastral 140108401150006, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, ochenta y dos (82) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP09012898952016, de fecha 29 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, a nombre de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Terrazas Residencial 3, localizada en Paseo de los Toros s/n., El Refugio, Querétaro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio No. DP09012898952016/2016, de fecha 09 de junio de 2016, autoriza el proyecto de la red de distribución eléctrica baja y mediana tensión, para el proyecto denominado Residencial Terrazas III, ubicado en Paseo de los Toros s/n., Ampliación El Refugio, Querétaro.

7. La Empresa denominada El Refugio, S.A. de C.V., mediante escrito y planos de fecha 12 de agosto de 2016, autoriza el proyecto para el suministro de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio denominado Condominio Terrazas III (Lote 6, Manzana 1), ubicado en el interior del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Municipio de Querétaro.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0131/2016, de fecha 26 de febrero de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio Terrazas Residencial 3, con clave catastral 140108401150006, ubicado en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano al Municipio, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante escritura 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López; Notaria adscrita a la Notaría Pública número 34 de esta demarcación Notaria, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, bajo los Folios Inmobiliarios 455861/0002 y 455881/0002 de fecha 5 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600045 de fecha 25 de abril de 2016, emitió la **Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TERRAZAS RESIDENCIAL 3”**, ubicado en la Avenida Eurípides sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“71 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 7,542,832.86	x1.875%	\$ 141,428.12
Total			\$ 141,428.12

(Ciento cuarenta y un mil cuatrocientos veintiocho pesos 12/100 M. N.)

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TERRAZAS RESIDENCIAL 3”**, ubicado en la Avenida Eurípides sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m², y clave catastral 140108401150006, consistente en **“71 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal .

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 11.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Ing. Adrián Ramírez Gallegos, representante legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TERRAZAS RESIDENCIAL 3”**, ubicado en la Avenida Eurípides sin número, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m², y clave catastral 140108401150006, consistente en **“71 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 12 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, representante legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 21 DE MARZO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA**

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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, **IV**, V y VII del artículo 244 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"...Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**

- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna....”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HALCÓN**”, ubicado en calle Valle de Acatlán sin número, Lote 19 manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**94 VIVIENDAS**”; 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 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisorio de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 14 02 118 01 080 015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

3. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico No. 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se otorga el poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor de Aarón Guevara Vega, inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante folio mercantil electrónico No. 123070*1 de fecha 04 de septiembre de 2014.

5. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio HALCÓN.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del sol – Valle de Santiago III – Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Av. Boulevard Peñaflor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio HALCÓN.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507760 autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 19 manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015, superficie de 9,673.24 m², para noventa y cuatro (94) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/ 0076/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado **“HALCÓN”** propuesto en el predio, ubicado en “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-03A, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 06 de julio de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Halcón, Garza y Albatros**, ubicados en el desarrollo denominado Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/090/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 26 de enero de 2017, emite prorroga hasta el día 17 de julio de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio HALCÓN.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600121 de fecha 06 de octubre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado **“HALCÓN”**, ubicado en Valle de Acatlán sin número, Lote 19, manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“94 VIVIENDAS”**.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintinueve pesos 48/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,468,922.36	x1.875%	\$ 46,292.29
Total			\$ 46,292.29
(Cuarenta y seis mil doscientos noventa y dos pesos 29/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HALCÓN”**, ubicado en Valle de Acatlán sin número, Lote 19 manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“94 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HALCÓN”**, en calle Valle de Acatlán sin número, Lote 19 manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“94 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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/o 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código.

7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**GARZA**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 2 Manzana 2, fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**73 VIVIENDAS**”; 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 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisoria de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 14 02 118 01 080 015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

3. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico No. 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se otorga el poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor de Aarón Guevara Vega, inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante folio mercantil electrónico No. 123070*1 de fecha 04 de septiembre de 2014.

5. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio GARZA.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del sol – Valle de Santiago III – Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Av. Boulevard Peñaflor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio GARZA.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507770 autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015, superficie de 10,319.78 m², para setenta y tres (73) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0075/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado **“GARZA”** propuesto en el predio, ubicado en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreo Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-03A, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 06 de julio de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Halcón, Garza y Albatros**, ubicado en el desarrollo denominado Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/090/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 26 de enero de 2017, emite prorroga hasta el día 17 de julio de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio GARZA.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600145 de fecha 09 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado **“GARZA”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“73 VIVIENDAS”**.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintinueve pesos 48/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,607,353.17	x1.875%	\$ 48,887.87
Total			\$ 48,887.87
(Cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta y siete pesos 87/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GARZA”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“73 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GARZA”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“73 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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/o 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 244 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PELICANO**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33 Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**66 VIVIENDAS**”; 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 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisoria de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 14 02 118 01 080 015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

3. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico No. 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se otorga el poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor de Aarón Guevara Vega, inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante folio mercantil electrónico No. 123070*1 de fecha 04 de septiembre de 2014.

5. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio PELICANO.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del sol – Valle de Santiago III – Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Av. Boulevard Peñaflo s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio PELICANO.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507752 autorizado en fecha 24 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015, superficie de 6,775.78 m², para sesenta y siete (66) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0069/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado **"PELICANO"** propuesto en el predio, ubicado en "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", delegación Felipe Carrillo Puerto.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreo Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-05, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 01 de septiembre de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Ibis, Canario, Pelicano y Codorniz**, ubicado en el desarrollo denominado Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/090/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 26 de enero de 2017, emite prorroga hasta el día 17 de julio de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio PELICANO.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600182 de fecha 18 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado **"PELICANO"**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"66 VIVIENDAS"**.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,589,107.29	x1.875%	\$ 29,795.76
Total			\$ 29,795.76
(Veintinueve mil setecientos noventa y cinco pesos 76/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PELICANO"**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **"66 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PELICANO”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“66 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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/o 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA**

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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...."

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 244 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“CODORNIZ”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34 Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“66 VIVIENDAS”**; 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 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisoria de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 14 02 118 01 080 015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

3. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico No. 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se otorga el poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor de Aarón Guevara Vega, inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante folio mercantil electrónico No. 123070*1 de fecha 04 de septiembre de 2014.

5. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio CODORNIZ.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del sol – Valle de Santiago III – Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Av. Boulevard Peñaflo s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio CODORNIZ.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507746 de fecha 24 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 34, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015 y superficie de 6,775.78 m², para sesenta y siete (66) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0074/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado **“CODORNIZ”**, ubicado en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-05, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 01 de septiembre de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Ibis, Canario, Pelicano y Codorniz**, ubicado en el desarrollo denominado Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/090/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 26 de enero de 2017, emite prorroga hasta el día 17 de julio de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio CODORNIZ.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600183 de fecha 18 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado **“CODORNIZ”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“66 VIVIENDAS”**.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,589,188.63	x1.875%	\$ 29,797.29
Total			\$ 29,797.29
(Veintinueve mil setecientos noventa y siete pesos 29/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CODORNIZ”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“66 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen

Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CODORNIZ”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **“66 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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/o 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro....”

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 244 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ... ”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. David Rosalio Chang López, Representante Legal de la empresa denominada Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PALO XIXOTE”**, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03, Manzana III, Etapa 4, en el Fraccionamiento Privalia Ambienta, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“84 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00459422/0001, 00459423/0001 y 00459424/0001, con fecha 26 de abril de 2013, en la que se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios emitida por la Coordinación de Planeación Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el plano que lo acompaña con folio FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, del predio identificado como Parcelas 225, 226, 205, 216 Z-8 P 2/2, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 14+500 del Ejido San José El Alto, Municipio de Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, en tres fracciones con superficies de 347,477.95 m², 32,971.33 m² y 10,644.95 m²; desarrollándose en la primera de éstas el Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado Privalia Ambienta.

2. Por escritura pública número 8,682 de fecha 05 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría número 130 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad bajo el Folio Mercantil Electrónico número 117138-1 en fecha 19 de octubre de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 25,250 de fecha 04 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la Sociedad Mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S. A. de C. V., otorga Poder General para Actos de Administración limitado, a favor de David Rosalio Chang López, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, Nuevo León, en el folio inmobiliario 00459422/0020, de fecha 15 de julio de 2016.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 040403, de fecha 05 de julio de 2013, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan “San José I”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km.14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Palo Xixote.

5. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013 de fecha 28 de noviembre de 2013, emitió la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Privalia Ambienta, a desarrollarse en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio Palo Xixote.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 09 de enero de 2014, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para la construcción de 1,928 viviendas del desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José el Alto Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Palo Xixote.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 14-007-02, expediente número QR-002-13-D, de fecha 30 de junio de 2014, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento Privalia Ambienta, ubicado en las Parcelas 205, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 225 y 226 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, para el desarrollo de 2,100 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio Palo Xixote.

8. Mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016 la Comisión Estatal de Aguas, ratifica las 2,100 tomas de aguas emitidas en el oficio número VE/0785/2014 de fecha 28 de abril de 2014, para el fraccionamiento ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del

Fraccionamiento de tipo popular denominado Privalia Ambienta, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio Palo Xixote.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento Privalia Ambienta, del que mediante escritura pública No. 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público de la Notaría No. 16 de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 16,037.378 m² por concepto de área verde, 4,260.318 m² por concepto de plazas, 17,899.823 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 51,910.210 m² por concepto de vialidades; así como una superficie de 6,927.481 m² en el Lote 13 de la Manzana IV, Etapa 3; para destinarse a Obras Públicas, Servicios o Reservas Territoriales en cumplimiento a lo señalado en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro por los desarrollos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio a desarrollar en el Fraccionamiento Privalia Ambienta, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489384/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002, 00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002, 00489403/0002, el día 07 de julio de 2014.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201603846 de fecha 01 de junio de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 03, Manzana III, Etapa 4 dentro del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominado Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140110102067013 y superficie de 11,277.080 m², ochenta y cuatro (84) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

11. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0304/2016 de fecha 04 de mayo de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos de los condominios “Palo de Arco” y “Palo Xixote”, ubicados en el Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número APC201600083 de fecha 29 de junio de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**PALO XIXOTE**”, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**84 VIVIENDAS**”.

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número SECECO/DDU/COU/FC/0090/2017 de fecha 30 de enero de 2017, emitió la Modificación de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**PALO XIXOTE**”, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03, Manzana III, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**84 VIVIENDAS**”.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintinueve pesos 48/100 M. N.).

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,802,647.37	x1.875%	\$ 33,799.64
Total			\$ 33,799.64
(Treinta y tres mil setecientos noventa y nueve pesos 64/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PALO XIXOTE”**, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m² y clave catastral 140110102067013, consistente en “**84 VIVIENDAS**”.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. David Rosalio Chang López, Representante Legal de la empresa denominada Fomento Constructivo Alternativo, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PALO XIXOTE”**, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m² y clave catastral 140110102067013, consistente en **“84 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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/o 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. David Rosalio Chang López, Representante Legal de la empresa denominada Fomento Constructivo Alternativo, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...”

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 244 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**

- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CERRADA JADE**”, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**83 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 68,378 de fecha 29 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00497502/0006, 00497518/0006, 00497502/0007, 00497518/0007, 00531572/0003, 00531575/0003, con fecha 29 de abril de 2016, en la que se hace constar la Protocolización de la extinción parcial del Fideicomiso y consecuente transmisión de propiedad en ejecución del mismo, con reserva parcial de dominio que celebran Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, fiduciario del fideicomiso de administración número 170074371, en su carácter de fiduciario y la empresa denominada Misión Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente A y como la parte adquiriente la empresa Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Ingeniero Adrián Ramírez Gallegos, en relación al inmueble Lote 01, Manzana 01, de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado La Cantera II, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuya superficie es 7,163.17 m².

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28, del Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 41,406 de fecha 19 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 28, para el Distrito Judicial Bravos, Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua; la Sociedad denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., otorga Poder y Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de domino limitado, a favor de Adrián Ramírez Gallegos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua mediante folio mercantil electrónico número 23817*10 de fecha 29 de octubre de 2010.

4. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/324/DTM/IT/2011 de fecha 24 de marzo de 2011, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial respecto a un Desarrollo Habitacional Bajo régimen de propiedad en condominio. Localizado en la Delegación Epigmenio González, en la Parcela 21 Z-1 P 1/1, Parcela 19 Z-1 P 1/1, Parcela 17 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, que incluye lo correspondiente al condominio Cerrada Jade.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 56324/2014, de fecha 06 de junio de 2014, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan La Cantera, Parcela 19, ubicado Fracción 1 Resultante de la Subdivisión de la Fracción 2, a su vez resultante de la Parcela 19 Z-1 P1/1, Ejido Menchaca, Querétaro, Qro.; en que se desarrolla el fraccionamiento La Cantera II, que incluye lo correspondiente al condominio Cerrada Jade.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0161/2011 de fecha 06 de mayo de 2011, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para un desarrollo habitacional para 2,530 viviendas denominado Parcelas 13, 17, 19 y 21 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, que se pretende realizar en un predio con superficie total de 316,460.936 m², Delegación Epigmenio González Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Cerrada Jade.

7. Mediante oficio número VE/2463/2016 de fecha 22 de diciembre de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, otorga una prórroga de la vigencia hasta el 11 de mayo de 2017, para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un Conjunto Habitacional para 301 viviendas, localizado en las parcelas número 17 y 19 Z-1 P1/1, Ejido Menchaca, Querétaro, Qro. Desarrollo La Cantera II, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio **CERRADA JADE**.

8. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento La Cantera II, del que mediante escritura pública No. 41,831 de fecha 29 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público de la Notaría No. 35 de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 6,802.11 m² por concepto de vialidades; la superficie de 12,596.03 m² para área verde y equipamiento urbano, para el fraccionamiento de tipo popular denominado La Cantera II, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00497585/0003, 00497587/0002, 00497586/0002, de fecha 29 de octubre de 2014.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201604083 de fecha 18 de junio de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 1, Manzana 1, Etapa 1, dentro del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominado La Cantera II, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140110103371004 y una superficie de 7,163.17 m², ochenta y tres (83) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

10. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0522/2016 de fecha 30 de junio de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio **"CERRADA JADE"**, ubicados en el Fraccionamiento La Cantera II, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número **APC201600085** de fecha 28 de julio de 2016, emitió Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"83 VIVIENDAS"**.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/6241/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la Modificación de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado **"CERRADA JADE"**, en Avenida Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"83 VIVIENDAS"**, debido a la reubicación del acceso al condominio, sin alterar el número de viviendas del condominio.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintinueve pesos 48/100 M. N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,785,136.83	x1.875%	\$ 52,221.32
Total			\$ 52,221.32
(Cincuenta y dos mil doscientos veintinueve pesos 48/100 M. N.)			

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "CERRADA JADE"**, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,163.17m² y clave catastral 140110103371004, consistente en **"83 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 13.
4. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto de instalaciones hidráulico y sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CERRADA JADE”**, en Avenida Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,163.17m² y clave catastral 140110103371004, consistente en **“83 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

TERCERO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto de instalaciones hidráulico y sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

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. 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/o 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”.

SEXTO. 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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

OCTAVO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 17 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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; 9° 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244 de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“...**Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ... ”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Salvador Mustafa de la Rosa, Representante Legal de “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**LOS PRADOS 3**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**LOS PRADOS**” ubicada en Avenida La Cantera número 2750 INT. 3, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**76 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles con reserva de dominio, de la fracciones “A” y “B” de la Fracción F1-131 en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones “A” y “B” de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 y libre de todo gravamen y sin reserva de dominio la Fracción “A” de la Fracción F1-133 en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Cuidad, siendo en esta última identificada con la clave catastral 140211801080013 y superficie de 32,692.17 m2, en la que se desarrolla la Unidad Condominal, compraventa realizada a favor de la sociedad denominada “Construcciones Aryve”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Licenciado Sergio Herrera Alayola.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio de 1993, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ciudad Madero, Tamaulipas, bajo el Folio 680, Partida 169, Libro 1º de fecha 11 de agosto de 1993; se hace constar la comparecencia del señor Eduardo José Vela Ruiz y el Señor Carlos Ochoa Pablos Vélez, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Construcciones Aryve”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 13,175 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Salvador Mustafa de la Rosa.

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, que incluye la vialidad que da acceso al predio en que se ubica la Unidad Condominal.

5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, más las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado “Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes a la Unidad Condominal en que se encuentra lo correspondiente al condominio **LOS PRADOS 3**.

6. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio número 08-084-09 con número de expediente QR-026-05-D10 de fecha 29 de agosto de 2016, emitió aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, de la Unidad Condominal Los Prados, ubicado en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”; que incluye lo correspondiente al condominio **LOS PRADOS 3**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emitió la factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica en las Fracciones F1-133-A y F1-132-B estando en proceso la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”, ubicado en Avenida La Cantera No. 2750, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S. A. de C. V.; que incluye lo correspondiente al condominio **LOS PRADOS 3**.

8. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial 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

Con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes al Condominio denominado **LOS PRADOS 3**.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504830 autorizado en fecha 8 de julio de 2015, dictaminó factible ubicar en Avenida La Cantera s/n, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m², una Unidad Condominal compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO UNO: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO DOS: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO TRES: 76 VIVIENDAS.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201500073** de fecha 21 de agosto de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado **“LOS PRADOS 3”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“76 VIVIENDAS”**.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP C-037/15**, de fecha 28 de octubre de 2015, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“LOS PRADOS 3”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“76 VIVIENDAS”**; la cual se publicó en Gaceta Municipal número 23, Tomo I, año I, de fecha 23 de marzo de 2016 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga. Número 46, Tomo CXLIX, de fecha 19 de agosto de 2016.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, folio **EXP C-037/15**, de fecha 28 de octubre de 2015, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio de Tipo Popular denominado “LOS PRADOS 3”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple del siguiente comprobante de pago:

- Folio Z-3862581 de fecha 04 de noviembre de 2015, por la cantidad de \$5,695.63 (Cinco mil seiscientos noventa y cinco pesos 36/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-3862582 de fecha 04 de noviembre de 2015, por la cantidad de \$53,077.48 (Cincuenta y tres mil setenta y siete pesos 48/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de obras de urbanización del condominio.

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos con folio DPO9012602632016/2016, de fecha 23 de mayo de 2016 emite la aprobación del proyecto eléctrico de alumbrado público, baja y media tensión subterráneo, para el proyecto denominado **LOS PRADOS CIUDAD DEL SOL**, del predio ubicado en Avenida la Cantera S/N, Tlacote el Bajo, entre Boulevard Peña Flor y Camino Vecinal.

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP C-045/16**, de fecha 12 de septiembre de 2016, emite la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “Los Prados”**, ubicada en Avenida La Cantera número 2750, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en **“3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS”**.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1579/2016, de fecha 17 de noviembre de 2016, emite la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, para el condómino Habitacional de Tipo Popular denominado **LOS PRADOS 3**, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”,

en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido al cambio de prototipo dentro del condominio, sin alterar la cantidad total de viviendas dentro del condominio, quedado **76 VIVIENDAS**.

16. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2412/2016, expediente QR-026-05-D10 de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la prórroga vigente hasta el 20 de junio de 2017, en relación a la factibilidad para los servicios públicos de agua potable, drenaje alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 261 viviendas localizado en Fracción A de la Fracción F1-133, en que se subdividió la parcela 133 Z-6 P ½, Ejido Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo **LOS PRADOS**.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número DDU/COU/FC/135/2017, de fecha 03 de enero de 2017, emite el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **LOS PRADOS 3**, perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 45,82%, en las obras de urbanización ejecutada, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de 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 \$1,993,905.39 (Un millón novecientos noventa y tres mil novecientos cinco pesos 39/100 M.N.), correspondiente al 54.18% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,830,798.80	X	54.18%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,993,905.39	

(Un millón novecientos noventa y tres mil novecientos cinco pesos 39/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/135/2017, de fecha 03 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2514-04765-1 fecha 17 de enero de 2017, emitida por la Afianzadora Insurgentes, S.A de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$1,993,905.39 (Un millón novecientos noventa y tres mil novecientos cinco pesos 39/100 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.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201700226** de fecha 03 de marzo de 2017, autoriza la ampliación de 1,079.42 m², el Cambio de proyecto de 7,672.74 m², para setenta y seis (76) viviendas (prototipo Topacio 3 recamaras, de 115.16 m² cada una), Condominio Los Prados 3.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado "**LOS PRADOS 3**", la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado "**LOS PRADOS 3**", la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintitún pesos 48/100 M.N.).

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular

Superficie Vendible	10,508.51	m²	x	\$ 9.06	\$ 95,194.51
Total					\$ 95,194.51

(Noventa y cinco mil ciento noventa y cuatro pesos 51/100 M.N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio de Tipo Popular denominado "LOS PRADOS 3"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera número 2750 Int. 3, Fracción F1-133 A, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, consistente en: "**76 VIVIENDAS**".

2. 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.

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$12,731,057.60 (Doce millones setecientos treinta y un mil cincuenta y siete pesos 60/100 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 8,752.16 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201700226, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza 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.

4. 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 bordeo 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. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el **Condominio de Tipo Popular denominado "LOS PRADOS 3"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera número 2750 Int. 3, Fracción F1-133 A, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, consistente en: **"76 VIVIENDAS"**, 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, aun 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 11 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 17 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 12 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 18 del Dictamen Técnico.

6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. 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.

8. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Salvador Mustafa de la Rosa, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Construcciones Aryve", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio de Tipo Popular denominado "LOS PRADOS 3"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera número 2750 Int. 3, Fracción F1-133 A, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, consistente en: **"76 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 20 y 21 respectivamente, así como lo relativo al concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional indicado en el Considerado 22 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo, que incluye el **Visto Bueno y planos autorizados de contenedores, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.**

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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; el cual deberá incluir lo relativo a la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y Lic. Salvador Mustafa de la Rosa, Representante Legal de Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 31 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
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, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 22 de febrero de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el **Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, apoderado de la persona moral denominada**

“Promociones Industriales de Querétaro”, S. A. de C. V., así como de “Impulsora Mexicana de Desarrollos Mexicanos Inmobiliarios” S.A de C.V., solicita la Autorización del reconocimiento administrativo de la causahabiente, que otorga “Impulsora Mexicana de Desarrollos Mexicanos Inmobiliarios” S.A de C.V. a “Promociones Industriales de Querétaro”, S. A. de C. V., respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente para equipamiento urbano a favor del municipio de Querétaro, para solventar pendientes y futuras ampliaciones, que corresponden al Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 32,107 de fecha 4 de Septiembre de 1996, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio mercantil número 3000/1, de fecha 24 de Octubre de 1996; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil que formalizan las empresas “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S. A. de C. V. , “Hines Interest”, S. A. de C. V. y “Metrópolis Industrial”, S. A. de C. V.; cuya denominación será “Promociones Industriales de Querétaro”, S. A. de C. V.
2. Mediante escritura pública número 2,487 de fecha 30 de septiembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 00008702 de fecha 07 de octubre de 2002, se hace constar la comparecencia del señor Benito Bucay Faradji y la Sociedad Mercantil denominada “Naiv” Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su apoderado legal el señor Ricardo Avilés Reyna, para la conformación de la sociedad denomina “Impulsora Mexicana de Desarrollos Mexicanos Inmobiliarios” S.A de C.V.
3. Mediante Escritura pública 63,815 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 5, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00530936/0002 de fecha 25 de enero de 2017, se hace constar el contrato de compraventa de una superficie de 1'304,915.00 m2 (Un millón trescientos cuatro mil novecientos quince metros cuadrados), ubicada en Ex Hacienda las Trojes, San Antonio y Presa de Pinto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, celebrado por una parte por la sociedad denomina “Impulsora Mexicana de Desarrollos Mexicanos Inmobiliarios” S.A de C.V., representada por el Doctor Víctor David Mena Aguilar, denominado la parte vendedora y por otra parte la sociedad denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V., representada por el Doctor Víctor David Mena Aguilar.
4. Mediante escritura pública número 31,596 de fecha 30 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial que es Titular el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, se hace constar que la sociedad denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Mexicanos Inmobiliarios” S.A de C.V., representada por el Doctor Víctor David Mena Aguilar, otorga y confiere diversos poderes y facultades, Poder General para Pleitos y Cobranza y Actos de Administración, Poder Especial para Actos de Dominio y Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral a favor del Lic. Rubén Pozas Gutiérrez.
5. Mediante escritura pública número 44,246 de fecha 22 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario adscrito a la Notaría Pública número 24 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Fernando Lugo García Pelayo, se hace constar la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Promociones Industriales de Querétaro, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su representante legal el Doctor Víctor David Mena Aguilar, a efecto de otorgar y conferir a favor del Ingeniero Víctor Farid Mena Nadeer, de los Licenciados Rubén Pozas Gutiérrez y Miguel Ángel Juárez Calzada, del Ingeniero Abraham Eduardo Velázquez Guzmán y de la C.P. Patricia Pimentel Menchaca, diversos poderes y facultades a fin de representar a la sociedad, poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Representar a la Sociedad, Poder General para Suscribir Títulos de Crédito y Operaciones Cuentas Bancarais.
6. En Sesión de Cabildo de fecha 27 de enero de 1997, se aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura, del fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, a desarrollar en tres polígonos.
7. En Sesión de Cabildo celebrada el 12 de septiembre de 2000, se emite el Acuerdo relativo a la autorización para la Relotificación de la manzana I, del fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
8. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de mayo de 2004, se aprobó la autorización de la Relotificación, renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización y ratificación de venta provisional de lotes del fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
9. Posteriormente y por Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2004, se aprobó derogar el considerando 8.6 y Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de mayo de 2004, relativo a la autorización de la Relotificación, renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización y ratificación de venta provisional de lotes del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, toda vez que el área impuesta de transmisión al Municipio, corresponde al fraccionamiento Ampliación Parque Industrial Querétaro.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/4593/2010 de fecha 17 de noviembre de 2010, emitió la Revisión del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento "Parque Industrial Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, sin incrementar la superficie vendible y vial.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201300438, de fecha 10 de septiembre de 2013, emitió la autorización para fusionar 3 lotes con superficies de 501,761.57 m², 165,692.82 m² y (374,181.10 m², 2,573,693.60 m² y 7,483.45 m²), correspondientes a los predios ubicados en el Km. 28.5 de la Carretera 57 Querétaro-San Luis Potosí, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para conformar una unidad topográfica con una superficie total de 3,622,812.54 m², que comprende tres polígonos con superficies de 1'041,635.49 m², 2'573,693.60 m² y 7,483.45 m², respectivamente.
12. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0325/2013, de fecha 26 de julio de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza en materia de Impacto Ambiental la procedencia del proyecto de construcción y operación que se pretende realizar en un predio con superficie total de 104.16 hectáreas aproximadamente, con ubicación en las parcelas 192 Z-4 P1/1, 193 Z-4 P1/1, 194 Z-4 P1/1, 195 Z-4 P1/1, 202 Z-4 P1/1, 203 Z-4 P1/1 205 Z-4 P1/1 y 206 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista y el Polígono 1 del Parque Industrial Querétaro, Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, Qro.
13. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de noviembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, asignación de Nomenclatura y Autorización Provisional de Venta de Lotes, del fraccionamiento Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro", ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
14. Mediante oficio número DDU/COU/FC/4346/2014 de fecha 04 de noviembre de 2014, la dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió la revisión del proyecto de Relotificación del fraccionamiento Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro", derivado de la disminución de la superficie vendible industrial de 15,889.49 m² y de la superficie de servicios propios de 342.17 m², el incremento de la vialidad del fraccionamiento de 16,231.66 m², así como el incremento de 8 lotes industriales y 1 de servicios propios.
15. Mediante Sesión ordinaria de Cabildo celebrado el 9 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro", ubicado en el Km. 28.5 de la carretera federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, condicionado entre otros a presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento su propuesta de Donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 66,745.44 m² para equipamiento urbano, derivada de la ampliación de superficie del fraccionamiento, así como la Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de una superficie de 16,231.66 m² por el incremento de la vialidad, derivado de la Relotificación.
16. En lo que se refiere al área motivo de la presente Causahabencia, por Acuerdo de Sesión de cabildo de fecha 10 de enero de 2012, se autorizó a Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V., el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) e infraestructura hidráulica a uso industrial con superficie de 71-09-15 hectáreas, así como la aceptación de una superficie de 28 hectáreas ubicadas en el predio rústico que forma parte del "Rancho Mesón Doña Macaria" ubicado en Ex Hacienda de Trojes de San Antonio denominado Enlame del Pinto o presa del Pinto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que será transmitida a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.
17. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de junio de 2012, se autoriza transmitir al municipio, una superficie de 28 hectáreas que forma parte del área a la que se autorizo el cambio el uso de suelo de Preservación ecológica agrícola (PEA) e Infraestructura hidráulica a Uso Industrial para el predio rústico con superficie de 71-09-15 hectáreas que forma parte del "Rancho Mesón Doña Macaria" ubicado en Ex Hacienda de Trojes de San Antonio denominado Enlame del Pinto en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de que sea destinada para dar cumplimiento a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro por la donación para equipamiento urbano de futuros desarrollos inmobiliarios de tipo industrial correspondientes a ampliaciones del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
18. Mediante Sesión ordinaria de Cabildo celebrado el 14 de febrero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de los Acuerdos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), del orden del día, respectivamente por corrección de datos asentados en los mismos, para el fraccionamiento Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro", ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia del fraccionamiento de tipo Industrial denominado "Parque Industrial Querétaro", ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad de \$1,884.2304 .

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 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 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabiciencia a la persona moral denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V.**, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente para equipamiento urbano, a favor del Municipio de Querétaro, para solventar pendientes y futuras ampliaciones, que corresponden al Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Lo anteriormente expuesto y en cumplimiento a los Acuerdos Tercero y Cuarto de a la Sesión ordinaria de Cabildo celebrado el 14 de febrero de 2017, relativo al Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de los Acuerdos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), para el fraccionamiento Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en términos del Artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabiciencia del fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad señalada en el considerando 19 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

3. La empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V., a través de su representante legal, deberá de dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en Acuerdos, oficios y los tramites que correspondan o incidan en el fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente. +
4. Se deja subsistente los Acuerdos y Obligaciones establecidas en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero y 23 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), para el fraccionamiento Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
5. 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.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 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 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión administrativamente de la Causahabiciencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabiciencia a la persona moral denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V.**, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente para equipamiento urbano, a favor del Municipio de Querétaro, para solventar pendientes y futuras ampliaciones, que corresponden al Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Lo anteriormente expuesto y en cumplimiento a los Acuerdos Tercero y Cuarto de a la Sesión ordinaria de Cabildo celebrado el 14 de febrero de 2017, relativo al Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de los Acuerdos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), para el fraccionamiento Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en términos del Artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia del fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad señalada en el considerando 19 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

TERCERO. La empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V., a través de su representante legal, deberá de dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en Acuerdos, oficios y los tramites que correspondan o incidan en el fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

CUARTO. Se deja subsistente los Acuerdos y Obligaciones establecidas en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero y 23 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), para el fraccionamiento Industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en el Km. 28.5 de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

QUINTO. 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.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 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 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, 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 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 Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez Representante legal de la empresa denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 21 DE MARZO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología**

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; 9° 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominiales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244 de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“...**Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX Alterra Towers”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**”, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**TRES (3) CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,013 de fecha 25 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Cancelación parcial de hipoteca en primer lugar que otorga banco mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte a favor de la Sociedad Mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Acreditado y garante hipotecario, así como a favor de la sociedad mercantil denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Doctor Victor David Mena Aguilar en su carácter de obligados solidarios y avalistas; así como el contrato de Compraventa que celebrado de una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada HFMX ALTERRA TOWERS, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00233335/0012, 00233335/0013, de fecha 31 de octubre de 2014; del lote 03 de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Residencial El Refugio, Ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González Municipio de Querétaro, con una superficie de 19.546.06 m².

2. Mediante Escritura Pública número 29,232 de fecha 16 de junio de 2014, pasada ante la fe de Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 46717-1 de fecha 23 de junio de 2014; se hace constar: la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada HFMX ALTERRA TOWERS, S.A. de C.V., que formalizan el Señor Alejandro Vázquez González y la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; así como se designa como apoderado de la sociedad a Karina Lizbeth Arenas Baltazar, quien gozara de las siguientes facultades: Poder general para pleitos y cobranzas que se otorga con todas las facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley requieran clausula especial y Poder general para actos de administración.

3. La empresa Residencial El Refugio, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 28 de enero de 2014, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, S.A.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lotes 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201406973 autorizado en fecha 12 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en calle La Venta del Refugio s/n, del fraccionamiento Residencial El Refugio, con superficie de 19,546.06 m², ciento setenta y cuatro (174) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Proyectos Urbanos, mediante oficio número DGDUE/DPU/DPDU/005/2015, de fecha 29 de enero de 2015, emite Dictamen de Altura Máxima, para el predio ubicado en la calle La Venta del Refugio s/n, fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m².

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a HERCESA FERROMEX, S.A.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lote 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, Qro.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del

Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500018, de fecha 01 de abril de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**”, ubicada en la calle La Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**TRES (3) CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**”.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201602448 de fecha 21 de junio de 2016, autoriza la Revalidación de 2,502.73 m², para caseta de acceso, estacionamiento techado y áreas comunes y 410.75 m² de áreas descubiertas para la “Unidad Condominal Alterra Towers” consistente en 174 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número EXP C-013/17, de fecha 10 de febrero de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**”, ubicada en la calle La Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**TRES (3) CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**”, la cual se publicó en Gaceta Municipal número 36, Tomo I, año II, de fecha 07 de marzo de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga. Número 17, Tomo CL, de fecha 17 de marzo de 2017.

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 10 de febrero de 2017, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS”**, ubicada en la calle La Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple del siguiente comprobante de pago:

- Folio Z-1285556 de fecha 14 de febrero de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-1285554 de fecha 14 de febrero de 2017, por la cantidad de \$56,418.00 (Cincuenta y seis mil cuatrocientos dieciocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de obras de urbanización del condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número DDU/COU/FC/927/2017, de fecha 03 de marzo de 2017, emite el avance de obras de urbanización para Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **ALTERRA TOWERS** ubicada en avenida La Venta del Refugio No. 315, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 36.36%, en las obras de urbanización ejecutada, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de 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 \$2,489,276.84 (Dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos setenta y seis pesos 84/100 M.N.), correspondiente al 63.34% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,008,961.95	X	63.64%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$2,489,279.84

(Dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos setenta y seis pesos 84/100 M.N.).

13. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/927/2017, de fecha 03 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2078207 fecha 9 de marzo de 2017, emitida por la afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$2,489,276.84 (Dos millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos setenta y seis pesos 84/100 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.

14. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0211/2016, de fecha 31 de marzo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales de Tipo Residencial denominados “**ALTERRA TOWERS A, ALTERRA TOWERS B y ALTERRA TOWERS C**”, propuestos en el Fraccionamiento Residencial El Refugio, con clave catastral 140108401045003, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal denominada “**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**”, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la

Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS”**, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en: **“TRES (3) CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS”**.

2. 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.

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$3,377,827.00 (Tres millones trescientos setenta y siete mil ochocientos veintisiete pesos 00/100 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 2,502.73 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602448, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza 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.

4. 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 bordeo 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. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS"**, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en: **"TRES (3) CONDOMINIOS"**, conformados de la siguiente manera: **"ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS"**, 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, aun 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 10 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 12 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 11 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 aquellas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. 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.

8. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial denominada “**UNIDAD CONDOMINIAL ALTERRA TOWERS**”, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en: “**TRES (3) CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 03 DE ABRIL DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de "HFMX Alterra Towers", S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315 interior A, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**56 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,013 de fecha 25 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Cancelación parcial de hipoteca en primer lugar que otorga banco mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte a favor de la Sociedad Mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Acreditado y garante hipotecario, así como a favor de la sociedad mercantil denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Doctor Víctor David Mena Aguilar en su carácter de obligados solidarios y avalistas; así como el contrato de Compraventa que celebrado de una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada HFMX ALTERRA TOWERS, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00233335/0012, 00233335/0013, de fecha 31 de octubre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 29,232 de fecha 16 de junio de 2014, pasada ante la fe de Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada HFMX ALTERRA TOWERS, S.A. de C.V., que formalizan el Señor Alejandro Vázquez González y la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 46717-1 de fecha 23 de junio de 2014.

3. La empresa Residencial El Refugio, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 28 de enero de 2014, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, SA.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lotes 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201406973 autorizado en fecha 12 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en calle La Venta del Refugio s/n, del fraccionamiento Residencial El Refugio, con superficie de 19,546.06 m², ciento setenta y cuatro (174) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Proyectos Urbanos, mediante oficio número DGDUE/DPU/DPDU/005/2015, de fecha 29 de enero de 2015, emite Dictamen de Altura Máxima, para el predio ubicado en la calle La Venta del Refugio s/n, fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m², que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a HERCESA FERROMEX, SA.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lote 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S. A. de C. V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500016, de fecha 01 de abril de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado

“**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**” perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en La Venta del Refugio sin número, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**56 VIVIENDAS**”.

Derivado de la revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201602159 de fecha 26 de mayo de 2016, autoriza la Revalidación de 7,210.25 m², para 56 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio denominado Alterra Towers Condominio A, perteneciente a la Unidad Condominal Alterra Towers ubicado en La Venta del Refugio 315 interior A, Fraccionamiento Residencial El Refugio.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número EXP C-013/17, de fecha 10 de febrero de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**”, ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**TRES (3) CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**”, la cual se publicó en Gaceta Municipal número 36, Tomo I, año II. de fecha 07 de marzo de 2017.

11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0211/2016, de fecha 31 de marzo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales de Tipo Residencial denominados “ALTERRA TOWERS A, ALTERRA TOWERS B y ALTERRA TOWERS C”, propuestos en el Fraccionamiento Residencial El Refugio, con clave catastral 140108401045003, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**”, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**” perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior A, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en “**56 VIVIENDAS**”.

2. 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.

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$15,917,384.15 (Quince millones novecientos diecisiete mil trescientos ochenta y cuatro pesos 15/100 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 7,210.25 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602159, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza 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.

4. 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 bordeado 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. [...]”

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A”** perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior A, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en **“56 VIVIENDAS”**.

6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. 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.

8. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A**” perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior A, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en “**56 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 04 DE ABRIL DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
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; 9° 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244 de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX Alterra Towers”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**” perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315 interior B, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**58 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,013 de fecha 25 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Cancelación parcial de hipoteca en primer lugar que otorga banco mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte a favor de la Sociedad Mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Acreditado y garante hipotecario, así como a favor de la sociedad mercantil denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Doctor Victor David Mena Aguilar en su carácter de obligados solidarios y avalistas; así como el contrato de Compraventa que celebrado de una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada HFMX ALTERRA TOWERS, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00233335/0012, 00233335/0013, de fecha 31 de octubre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 29,232 de fecha 16 de junio de 2014, pasada ante la fe de Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada HFMX ALTERRA TOWERS, S.A. de C.V., que formalizan el Señor Alejandro Vázquez González y la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 46717-1 de fecha 23 de junio de 2014.

3. La empresa Residencial El Refugio, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 28 de enero de 2014, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, S.A.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lotes 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201406973 autorizado en fecha 12 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en calle La Venta del Refugio s/n, del fraccionamiento Residencial El Refugio, con superficie de 19,546.06 m², ciento setenta y cuatro (174) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Proyectos Urbanos, mediante oficio número DGDUE/DPU/DPDU/005/2015, de fecha 29 de enero de 2015, emite Dictamen de Altura Máxima, para el predio ubicado en la calle La Venta del Refugio s/n, fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m², que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a HERCESA FERROMEX, S.A.P.I. de C.V., quien es propietaria del

inmueble identificado como Lote 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500017, de fecha 09 de marzo de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en La Venta del Refugio sin número, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**58 VIVIENDAS**".

Derivado de la revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201602160 de fecha 06 de junio de 2016, autoriza la Revalidación de 7,536.38 m², para 58 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio denominado Alterra Towers Condominio B, perteneciente a la Unidad Condominal Alterra Towers ubicado en La Venta del Refugio 315 interior B, Fraccionamiento Residencial El Refugio.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número EXP C-013/17, de fecha 10 de febrero de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**", ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**TRES (3) CONDOMINIOS**", conformados de la siguiente manera: "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**", la cual se publicó en Gaceta Municipal número 36, Tomo I, año II. de fecha 07 de marzo de 2017.

11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0211/2016, de fecha 31 de marzo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales de Tipo Residencial denominados "ALTERRA TOWERS A, ALTERRA TOWERS B y ALTERRA TOWERS C", propuestos en el Fraccionamiento Residencial El Refugio, con clave catastral 140108401045003, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**", la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**", la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior B, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en "**58 VIVIENDAS**".

2. 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.

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$16,616,794.10 (Dieciséis millones seiscientos dieciséis mil setecientos noventa 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 7,536.38 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602160, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza 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.

4. 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 bordeado 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. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B"** perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior B, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en **"58 VIVIENDAS"**.

6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. 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.

8. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "HFMX ALTERRA TOWERS", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B"** perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior B, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en **"58 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 04 DE ABRIL DE 2017.

ATENTAMENTE

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA

**SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la

fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <u>V</u> y VII del artículo 244 de este Código, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX Alterra Towers”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C”** perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en la calle La Venta del Refugio No. 315 interior C, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“60 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,013 de fecha 25 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Cancelación parcial de hipoteca en primer lugar que otorga banco mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte a favor de la Sociedad Mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Acreditado y garante hipotecario, así como a favor de la sociedad mercantil denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Doctor Víctor David Mena Aguilar en su carácter de obligados solidarios y avalistas; así como el contrato de Compraventa que celebrado de una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada HFMX ALTERRA TOWERS, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00233335/0012, 00233335/0013, de fecha 31 de octubre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 29,232 de fecha 16 de junio de 2014, pasada ante la fe de Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una

Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada HFMX ALTERRA TOWERS, S.A. de C.V., que formalizan el Señor Alejandro Vázquez González y la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 46717-1 de fecha 23 de junio de 2014.

3. La empresa Residencial El Refugio, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 28 de enero de 2014, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, SA.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lotes 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201406973 autorizado en fecha 12 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en calle La Venta del Refugio s/n, del fraccionamiento Residencial El Refugio, con superficie de 19,546.06 m², ciento setenta y cuatro (174) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Proyectos Urbanos, mediante oficio número DGDUE/DPU/DPDU/005/2015, de fecha 29 de enero de 2015, emite Dictamen de Altura Máxima, para el predio ubicado en la calle La Venta del Refugio s/n, fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m², que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a HERCESA FERROMEX, SA.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lote 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, que incluye lo correspondiente al condominio **ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500015, de fecha 24 de junio de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en La Venta del Refugio sin número, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**60 VIVIENDAS**".

Derivado de la revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201602163 de fecha 06 de junio de 2016, autoriza la Revalidación de 7,714.34 m², para 60 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio denominado Alterra Towers Condominio C, perteneciente a la Unidad Condominal Alterra Towers ubicado en La Venta del Refugio 315 interior C, Fraccionamiento Residencial El Refugio.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio número EXP C-013/17, de fecha 10 de febrero de 2017, emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**", ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**TRES (3) CONDOMINIOS**", conformados de la siguiente manera: "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**", la cual se publicó en Gaceta Municipal número 36, Tomo I, año II. de fecha 07 de marzo de 2017.

11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0211/2016, de fecha 31 de marzo de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales de Tipo Residencial denominados "**ALTERRA TOWERS A, ALTERRA TOWERS B y ALTERRA TOWERS C**", propuestos en el Fraccionamiento Residencial El Refugio, con clave catastral 140108401045003, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**", la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**", la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior C, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en "**60 VIVIENDAS**".

2. 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.

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$17,078,293.55 (Diecisiete millones setenta y ocho mil doscientos noventa y tres pesos 55/100 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 7,714.34 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602163, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza 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.

4. 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 bordeo 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. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior C, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en "**60 VIVIENDAS**".

6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

7. 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.

8. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "HFMX ALTERRA TOWERS", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C**" perteneciente a la Unidad Condominal **ALTERRA TOWERS**, ubicada en calle La Venta del Refugio No. 315 interior C, Manzana 44, lote 3, Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140108401045003, cuya superficie es de 19,546.06 m², consistente en "**60 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, 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 términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 04 DE ABRIL DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
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; 9° 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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes 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.
De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV , V y VII del artículo 244 de este Código.

7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

"... Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;**
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito de fecha 11 de enero de 2017, presentado por el Lic. Angel Adrian Castillo Alvarado, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Comebi del Centro", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 7"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 121, Manzana 48, Lote 7, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"63 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,215 de fecha 18 de junio de 2001, pasada ante la fe del Lic. José Luis Bravo Mendoza, Notario Público número 29, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar la constitución de una sociedad denominada Comebi del Centro, S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública número 64,111 de fecha 07 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número 5, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, que otorga The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número F/00748, como fideicomisario a favor de la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable; para los Lotes de terreno marcados con los números 5, 6, 7 de la Manzana 48, todos ellos ubicados en la etapa 4 del Fraccionamiento denominado "Puertas de San Miguel", de la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante los folios inmobiliarios: 00343793/0011, 00343794/0011, 00343795/0011, 00343983/0011, 00343984/0012, 00343985/0011, 00343986/0011, 00343987/0010, 00343988/0011, 00343989/0014, 00343990/0011, 00343991/0011, de fecha 28 de octubre de 2013.

3. Mediante Escritura Pública número 26,498 de fecha 18 de febrero de 2010, pasada ante la fe de Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público adscrito a la Notaría número 35, de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del oficio expedido mediante oficio No. DDU/COPU/FC/5416/2009 de fecha 30 de noviembre de 2009, por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el cual se autoriza la Relotificación de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento denominado Puertas de San Miguel, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el presente condominio, a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, compareciendo la sociedad mercantil denominada Promotora Inmobiliaria San Miguel Carrillo, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente D y Fideicomisario en Cuarto lugar; la sociedad mercantil Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente G y Fideicomisario en Séptimo lugar; la sociedad mercantil ALDE INV, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente H y Fideicomisario en Octavo lugar; Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar y Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como Fiduciaria del Fideicomiso número 80525, Radix II, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante los folios inmobiliarios: 00342956/0005, 00342957/0005, 00161159/0024, 00342958/0005, 00342959/0005, 00342960/0005, 00342961/0009, 00342962/0005, 00342963/0006, 00342964/0006, de fecha 19 de abril de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 26,156 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe de Lic. Jaime Delgado Alcalde, Notario Público adscrito a la Notaría número 20, en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar el otorgamiento de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos y Administración y Poder Especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a sus facultades para actos de dominio que otorga la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro S.A. de C.V., a favor de los Licenciados Francisco Javier Rivera Rivera y Angel Adrian Castillo Alvarado.

5. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos de fecha 06 de abril de 2009, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento localizado en Camino a Mompani S/N.

6. El desarrollador presenta Publicación en Gaceta Municipal Numero 48 Tomo II, de fecha 30 de agosto de 2011, en relación a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 y 13 el Fraccionamiento denominado Puertas de San Miguel, en que se incluye el lote en que se desarrolla el presente condominio.

7. Mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, a quien en lo sucesivo se le denominará el Fiduciario, a favor de Municipio de Querétaro, en su carácter de Adquirente, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Puertas de San Miguel; inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios: 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0002, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002, 00343925/0002, de fecha 21 de mayo de 2010, respecto a las siguientes etapas, con lo que se da cumplimiento respecto a las áreas de transmisión gratuita para el desarrollo del presente condominio;

- Etapa 3: una superficie de 13,057.57 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 4,054.82 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la manzana 47.
- Etapa 4: una superficie de 22,438.24 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 16,312.10 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 49.
- Etapa 5: una superficie de 32,631.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 7,564.57 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 20,830.56 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 49.
- Etapa 6: una superficie de 47,447.99 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 40,167.50 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 28,365.01 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 58.
- Por lo que respecta a la etapa 7 del fraccionamiento Puertas de San Miguel: una superficie de 12,503.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 11,487.82 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,011.38 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 59.
- Etapa 10: una superficie de 16,416.09 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 37,253.51 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,262.43 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2 y 3 de la manzana 63.
- Etapa 11: una superficie de 30,172.92 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,906.63 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 60.
- Etapa 12: una superficie de 20,511.85 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 6,029.29 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana 62.
- Etapa 13: una superficie de 23,879.09 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,900.09 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 61.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201500779 autorizado en fecha 18 de febrero de 2015, dictaminó factible ubicar en el Lote 7, de la Manzana 48, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 8,161.53 m², setenta y seis (76) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 15-203-04, Expediente QR-024-08-D, de fecha 03 de junio de 2016, emite la aprobación de proyecto para el Condominio Puerta del Encino 7, solicitado por Scotiabank Inverlat, S.A Inst. de Banca Múltiple Grupo financiero Scotiabank Inverlat Fideicomiso 170073720, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 121 (lote 7), Fraccionamiento Puertas de San Miguel, para 63 viviendas.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número CIN201600027, de fecha 18 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 7"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino s/n, Manzana 48, Lote 7, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, consistente en **"63 VIVIENDAS"**.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número LCI/00027/201601218, de fecha 2 de mayo de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 7"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 121 Int. 1 al 63, Manzana 48, Lote 7, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la que se autoriza la construcción de 2,851.29 m², el Bardeo de 355.18 ML y el Alineamiento de 86.98 ML, para **63 VIVIENDAS** bajo régimen de propiedad en condominio.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.)

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,981,051.93	x1.875%	\$ 37,144.72
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total			\$ 37,144.72
--------------	--	--	---------------------

(Treinta y siete mil ciento cuarenta y cuatro pesos 72/100 M. N.)

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino 121, Manzana 48, Lote 7, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,161.53 m² y clave catastral 140100128324002, consistente en **“63 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Angel Adrian Castillo Alvarado, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino 121, Manzana 48, Lote 7, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,161.53 m² y clave catastral 140100128324002, consistente en **“63 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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 la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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 30 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente

autorización. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y Lic. Angel Adrian Castillo Alvarado, Representante Legal de "Comebi del Centro", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 27 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA**

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.