

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

01 de Agosto de 2017 · Año II · No. 46 Tomo II

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el lote 168, Manzana 8, ubicado en Boulevard Jurica La Campana No. 983, fraccionamiento Residencial Caletto, Cuarta Etapa, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 8 **Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 “Jurica Poniente” con Política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, considerando el Uso Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/ha.**
- 21 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 27 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por zonificación, para la Unidad Condominal ubicada en Privada Ignacio Zaragoza, número 16, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Incremento de Altura Máxima Permitida e Incremento de 8 a 9 condominios.**
- 33 **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 884 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 40 **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 “CAÑADA”, ubicado en 1ra. Cerrada de Altozano número 602, Lote 04 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “68 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 47 **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 “METEORO”, ubicado en 2da. Cerrada de Altozano número 551, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “115 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 54 **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 “CUMBRE”, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 552, Lote 03 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, consistente en “77 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**

- 61 **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 Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 7”, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 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, consistente en “63 VIVIENDAS”.
- 68 **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 Popular denominado “PALO XIXOTE”, ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m², consistente en “84 VIVIENDAS”.
- 75 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PAVIA”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “116 VIVIENDAS”.
- 79 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ROMA”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 2, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “84 VIVIENDAS”.
- 83 **MODIFICACIÓN A LA 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 “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en “CONDominio 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMinio 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 4: 92 VIVIENDAS”.
- 90 **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 “KOLORIA TORRE 1”, perteneciente a la Unidad Condominal KOLORIA, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “93 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 23 de mayo 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 Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el lote 168, Manzana 8, ubicado en Boulevard Jurica La Campana No. 983, fraccionamiento Residencial Caletto, Cuarta Etapa, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los ciudadanos José Roberto Kidnie de la Cruz y Ma. del Carmen Ortiz Odriozola solicitan el Cambio de Uso de Suelo de 300 Hab./Ha. a Uso de Suelo habitacional y de Servicios anexo a casa habitación, para el predio ubicado en el Boulevard Jurica la Campana número 983, Lote 168, Manzana 8 del fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **312/DAI/2016**.

5. Los solicitantes acreditan la propiedad del predio en estudio mediante Escritura Pública número 48,662 de fecha 16 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 24 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 204749/10 de fecha 31 de octubre de 2016.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2366/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, a efecto de que la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0176/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, remitió la opinión técnica número 032/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. José Roberto Kidnie de la Cruz y Ma. del Carmen Ortiz Odriozola, solicitan el cambio de uso de suelo de habitacional a habitacional y servicios, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 983, identificado como lote 168, manzana 8, perteneciente al fraccionamiento Residencial Caletto, Cuarta Etapa, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior toda vez que es interés de los propietarios, de destinar una superficie del inmueble para actividades comerciales y/o de servicios (estética) anexo a la casa habitación existente.

2. Se acredita la propiedad del lote 168, manzana 8, ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 983, fraccionamiento Residencial Caletto, Cuarta Etapa, a favor de los CC. José Roberto Kidnie de la Cruz y Ma. del Carmen Ortiz Odriozola, mediante escritura 48,662 de fecha 16 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich,

Notario Adscrito a la Notaría número 24, de la demarcación Notarial de Querétaro, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo a lo referido en la escritura de propiedad señalada, el predio cuenta con una superficie de 144.60 m², señalando en antecedente IV de dicha escritura, que se adquiere el lote de terreno marcado con el número 168, manzana 8, y casa habitación sobre el construida marcada con el número oficial 983, ubicada en el Boulevard Jurica La Campana.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

4. Con base a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el documento de Viabilidad de uso de suelo IUS201607522 de fecha 22 de octubre de 2016, en el que se señala que con base a la ubicación del predio, al uso pretendido y al plano autorizado del fraccionamiento, mediante oficio DDU/COU/FC/344/2013, se determina no viable ubicar un local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación, toda vez que el predio es exclusivamente habitacional.

5. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un proyecto de tipo residencial medio, ubicado al norte de la ciudad, el cual cuenta con una densidad de población de 300 hab./ha, con una vialidad primaria correspondiente al Boulevard Jurica La Campana que comunica hacia la zona norte y sur de Juriquilla, donde al poniente de la vialidad se concentra la zona con uso habitacional unifamiliar principalmente, haciendo notar que en lotes con frente a dicha vialidad se han establecido usos mixtos que incluyen vivienda con comercio servicios y al oriente se encuentran macrolotes los cuales se han desarrollado de manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios, y un área comercial sobre la prolongación de la Avenida Villas del Mesón.

6. En lo que se refiere al acceso del predio en estudio, se a través del Boulevard Jurica La Campana, vialidad primaria urbana que sirve de conexión al sur con la zona de Juriquilla y al norte con el fraccionamiento Punta Juriquilla, sobre la cual a lotes del fraccionamiento colindantes con el predio en estudio se les asigno el uso de suelo mixto, pretendiendo el promotor se de el mismo tratamiento a su propiedad dado que cuenta con condiciones de ubicación y superficies afines, con la habilitación de un espacio para ubicar un local de servicios correspondiente a una estética, conservando el uso habitacional asignado al predio, al contar con la construcción de una casa habitación desarrollada en dos niveles.

Para lo anterior el promotor no anexa una propuesta con las modificaciones que daría a la construcción para la habilitación del citado local, para lo cual debe considerar el cumplimiento a la normatividad y lineamientos que le indique el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de los cajones de estacionamiento para su actividad y el de la casa habitación, en caso de que el H. Ayuntamiento, autorice la modificación de uso de suelo.

7. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el Boulevard Jurica La Campana está desarrollado a base de carpeta asfáltica, guarniciones de concreto y sección de banquetta discontinua, en buen estado de conservación, infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público. Adicionalmente se observo que sobre dicha vialidad y en lotes colindantes se encuentran casas habitación con áreas con locales ocupados principalmente con oficinas y algunos comercios de tipo básico, siendo que en el predio en estudio se ubica una vivienda que al momento de llevar a cabo inspección al sitio, se observó un distintivo en el que se indica que se pretende ubicar una estética 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 300 hab./ha. (h3) a uso habitacional con densidad de 300 hab./ha. y servicios, para el lote 168, manzana 8, ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 983, fraccionamiento Residencial Caletto, cuarta etapa con superficie de 144.60 m², delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, el tener acceso a través de una vialidad primaria urbana y colindar con lotes de uso mixto, comercial y habitacional, que cuentan con las mismas características del predio, lo que ha generado el establecimiento de actividades heterogéneas de baja intensidad que atienden requerimientos de servicios de los colonos, toda

vez que solo se pretende ocupar una fracción del predio para la actividad comercial y/o de servicio, conservando el uso habitacional asignado al predio, siempre y cuando se de cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento necesarios que garantice que no se ocupará la vía pública para atender su actividad, lo que es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana existente en la zona, y con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en una zona consolidada, y con lo cual se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el 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 de autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento, con las medidas y dimensiones que se requieran de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción vigente, debiendo cumplir con las demás normatividades y reglamentaciones aplicables.
- 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.
- Los parámetros y destinos a considerar para la fracción del predio en el que se instalara en el área comercial y/o de servicios, será acorde a los referidos en la tabla de compatibilidad de uso de suelo de la delegación municipal correspondiente, respecto al uso habitacional de 200 hab./ha. y servicios (H2S), en razón de que la tabla de compatibilidad referida, no considera destinos para el uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. y servicios.
- 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, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a doce 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 Santa Rosa Jáuregui 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."

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2916/2017 de fecha 16 de mayo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab.Ha. y Servicios, para el lote 168, Manzana 8, ubicado en Boulevard Jurica La Campana No 983, fraccionamiento Residencial Caletto, cuarta etapa, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, derivado de que la ubicación y superficie del predio, son adecuadas y tienen acceso a través de una vialidad primaria urbana y colindar con lotes de uso mixto, comercial y habitacional, que cuentan con las mismas características del predio, lo que ha generado el establecimiento de actividades heterogéneas de baja intensidad que atienden requerimientos de servicios de los colonos, toda vez que solo se pretende ocupar una fracción del predio para la actividad comercial y/o de servicio, conservando el uso habitacional asignado al predio, siempre y cuando se de cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento necesarios que garantice que no se ocupará la vía pública para atender su actividad, lo que es acorde con las

propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana existente en la zona, y con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 10 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 a Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el lote 168, Manzana 8, ubicado en Boulevard Jurica La Campana No 983, fraccionamiento Residencial Caletto, cuarta etapa, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, 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 Sostenible 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 Sostenible; 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 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 a los propietarios del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad de Protección Civil, Delegación Santa Rosa Jáuregui y notifique a los CC. José Roberto Kidnie de la Cruz y Ma. del Carmen Ortiz Odriozola...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MAYO 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 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 “Jurica Poniente” con Política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, considerando el Uso Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/ha., el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de

sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.

6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.

7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

9. Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;

II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una

política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

14. Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

16. 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.

17. Mediante escrito DPLA/094/2016 del Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, recibido en fecha 2 de diciembre de 2016, informa que los propietario C. Ángel de la Flor Saldaña y C. Antonio Marques Luna, solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a la **Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo**, que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 93 "Jurica Poniente", la cual presenta una Política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro". Dicha solicitud venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

18. Los solicitantes acreditan la propiedad del predio, a través de los siguientes documentos:

a) Contrato de compraventa de fecha 23 de mayo de 2013 celebrado entre los ciudadanos Hugo Albo Chávez conocido como Hugo Ignacio Albo Chávez, Alejandro Lerma Reyna, Jorge Arnoldo Treviño Fernández, Manuel Suárez Barrón, María Eugenia Ortega Morín, Alma Rosa Velázquez Rayas, Gloria Isaura Amador Peña, Guadalupe Márquez Rodríguez, Salvador Barbosa Pérez, Miguel Ángel Vázquez Torres y los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna.

b) Mediante escritura pública número 25,970 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta ciudad, se acredita el poder general irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor de los interesados.

19. Que en fecha 27 de abril de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 13 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro,

se procedió a la Votación del Órgano Técnico del Comité: Se recibieron 11 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente:

8 votos a favor, y

3 votos en contra.

20. Que en fecha 5 de mayo de 2017 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 26 Tomo CL, el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diarios “El Universal Querétaro” y “Noticias”, ambos en fecha 7 de mayo de 2017), a lo cual no se recibió observación alguna.

21. Que en fecha 18 de mayo de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 6 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando por unanimidad de votos el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentadas, entre ellas, “Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo”, con superficie de 59,057.58 m² validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.

22. El C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y Secretario de Desarrollo Sostenible, solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, respecto de la desincorporación de la parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, asunto que encuentra radicado en el expediente **09/DAI/2017**; anexando a su solicitud la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 010/2017, citando a continuación su contenido:

“...ANTECEDENTES

a) El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

b) Mediante escrito DPLA/094/2016 del Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, recibido en fecha 2 de diciembre de 2016, informa que los propietarios C. Ángel de la Flor Saldaña y C. Antonio Marques Luna, solicitan la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a la **Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo**, que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 93 “Jurica Poniente”, la cual presenta una Política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”. Dicha solicitud venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

La solicitud de modificación al Programa del Ordenamiento Ecológico Local antes mencionada, de acuerdo al Estudio Técnico Justificativo presentado, refiere lo siguiente:

- El predio a desincorporar forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 93 “Jurica Poniente”, la cual tiene la política de protección, dirigida a todos aquellos terrenos no urbanizables, que actualmente están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano (Áreas Naturales Protegidas decretadas) y las áreas que en razón de sus valores ambientales, de protección de cuencas hidrológicas y recarga de acuíferos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, por ser terrenos forestales o por tener factores de riesgos

naturales o antropogénicos acreditados en la planeación sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, deben conservarse con la finalidad de asegurar el equilibrio ecológico y mantener las condiciones y componentes que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y procesos naturales de éstas áreas. Las UGA's con esta política, son susceptibles de ser integradas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) o a los sistemas equivalentes en el ámbito estatal y municipal.

- La superficie requerida a desincorporar corresponde a una superficie de 59,057.58 m².
- El predio desde el punto de vista físico, se trata de una parcela agrícola en abandono, con algunos ejemplares de árboles aislados, sin contar con especies consideradas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
- Referente a la fauna, en el sitio solo se encuentran ocasionalmente algunas aves residentes o migratorias, las cuales se encuentran disminuidas por las condiciones actuales de esta zona, tampoco se encontraron ejemplares de especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

c) La Dirección de Ecología Municipal llevó a cabo visitas de inspección el 26 de enero de 2017, para verificar el contenido del estudio técnico justificativo, verificándose la información presentada, y encontrándose adicionalmente una zona destinada a la elaboración de tabiques, una zona arbolada en su esquina surponiente y dos hileras de árboles principalmente pirules (*Schinus molle*), una pequeña zona que fue cultivada el año pasado, mientras que el resto efectivamente es una parcela agrícola abandonada desde hace 2 años o más.

d) En fecha 14 de febrero de 2017, en Sesión Ordinaria de Cabildo, el honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo por el que se deroga parcialmente el acuerdo de cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, Inciso 13 del orden del día. En el Acuerdo segundo se refiere que en caso de que el solicitante pretenda realizar en un futuro proyectos deberá dar cumplimiento a lo señalado en el considerando 17, el cual indica que se debe de agotar el procedimiento de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, respecto a la desincorporación de esta parcela que se ubica dentro de la UGA 93 "Jurica Poniente" con política de protección.

e) Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, mediante oficio marcado con el número SEDECO/DEM/0389/2017 de fecha 6 de abril de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Ordinaria 2017.

f) En fecha jueves 27 de abril de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Municipio de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se realizó el pase de lista y se declaró Quórum con la asistencia de 13 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, presentando en la misma la solicitud de modificación por parte de la Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, con las siguientes características:

- Nombre: Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo.
- Superficie a modificar: 59,057.58 m².
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA): No 93 "Jurica Poniente".
- Política actual: Protección.
- Política solicitada: Urbana.

g) Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

Votación del Órgano Técnico del Comité: Se recibieron 11 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente:

- 8 votos a favor, y
- 3 en contra.

Por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto “Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo” se considera **aprobado**.

h) Atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en fecha 5 de mayo de 2017 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 26 Tomo CL, el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diarios “El Universal Querétaro” y “Noticias”, ambos en fecha 7 de mayo de 2017), a lo cual no se recibió observación alguna.

i) Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, mediante oficio marcado con el número Oficio No. SEDECO/DEM/0457/2017, de fecha 2 de mayo de 2017, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la Primera Sesión Ordinaria 2017.

j) En fecha 18 de mayo de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 6 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando por unanimidad de votos el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentadas, entre ellas, “Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo”.

DICTAMEN TÉCNICO

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se informa que:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación del predio conocido con el nombre “Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo”, con una superficie de 59,057.58 m² y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 93 “Jurica Poniente”, la cual presenta una Política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la UGA No. 100 “Zona Urbana de Querétaro” con política urbana, por lo que, en caso que el H. Ayuntamiento autorice dicha modificación quedará condicionada a que el promovente:

1. Previo al inicio de las obras de cualquier proyecto que sea autorizado en el predio por la autoridad municipal, debe presentar un Programa de Manejo de Masa Vegetal que establezca las acciones de reubicación de la totalidad del arbolado presente, especificando el destino de los ejemplares rescatados, y que deberán colocarse en las áreas verdes del proyecto u otros sitios que determine la autoridad municipal. Cabe aclarar que con la finalidad de asegurar la sobrevivencia de los ejemplares arbóreos existentes, deberán preferentemente permanecer en su ubicación actual, y habilitarse como área verde o camellón.

Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares reubicados asegurando una sobrevivencia mayor al 90% al año de su plantación.

2. El promovente debe realizar las siguientes acciones, previo al inicio de las obras que sean autorizadas, o en su caso, a más tardar en el segundo semestre de 2018.

- Realizar las acciones conducentes para el encauzamiento de las acequias o canales de riego que se ubican dentro o colindante con la parcela, con la finalidad de prevenir riesgos de desbordamiento, así como permitir el libre flujo de agua.

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega de “Reporte de manejo de suelo” a la Dirección de Ecología Municipal, que incluya descripción de las acciones realizadas, georeferenciación de cada acción y evidencia fotográfica.

3. De conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017 y previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos de los siguientes conceptos:

- De conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar la cantidad de **\$2,355.00** (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.), mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, que en su Artículo 36, fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$936,234.00** (Novecientos treinta y seis mil doscientos treinta y cuatro pesos, 00/100 M.N.), lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m², y pertenece a una Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Protección (PP), se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de 0.21 UMA (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

4. Con respecto al valor de la UMA, el “Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización” publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2016, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2017, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$75.49 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de 0.21 UMA	Superficie m ²	Monto \$
UGA 93	Protección	75.49	15.8529	59,057.58	936,234.00 *

*Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017

Una vez realizado los pagos anteriormente mencionados y de haberse realizado las publicaciones correspondientes, debe solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización multireferida.

Se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; , 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 36, fracción V, numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017; 8 fracción V y 17 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y 11 fracción X y XVIII , 20 fracción XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracción I, 53 y 55 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.”

23. 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.

24. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

25. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), considerando una densidad habitacional de 600 Hab./ha, para la parcela 9 Z-1 P 1/1 del San Miguel Carrillo, con superficie de 59,057.58 m², signada por los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna.

26. En fecha 5 de Junio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito presentado por los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna quienes solicitan el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 59,057.58 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

27. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento su opinión técnica, relativa a la solicitud Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna, solicitan el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 600 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 59,057.58 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, a favor de los CC. Hugo Albo Chávez, Alejandro Lerma Reyna, Jorge Arnoldo Treviño Fernández, mediante escritura 14,568 de fecha 10 de septiembre de 2003, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría N° 21 de la ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 110230/2 de fecha 2 de octubre de 2003.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, la parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, cuenta con una superficie de 59,057.58 m².

3. Mediante escritura 25,970 de fecha 23 de mayo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32, de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, los C. Hugo Albo Chávez, y Alejandro Lerma Reyna, otorgan un poder general irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, general en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, a favor de los C. Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Marque Luna, documento del cual no se presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la parcela en estudio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), así mismo en el citado instrumento de planeación considera al oriente de la parcela el paso de un arroyo (Dren El Arenal), así como un escurrimiento pluvial que atraviesa a la parcela de manera transversal en sentido norte – sur.

5. Conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la parcela 9 Z-1 P 1/1 de Ejido San Miguel Carrillo, se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93, denominada “Jurica Poniente”, cuya política es de protección.

Lo anterior, dado que la parcela en estudio se encuentra dentro de la poligonal en la que con fecha 12 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de

preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro con superficie de 224-11-96.08 has.

6. Con fecha 2 de febrero de 2017, la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal, a través del oficio SEDECO/DEM/051/2017, manifiesta que después de revisar la información ambiental disponible, como es el caso del inventario municipal forestal y de suelos 2015, no se encontró que el predio constituya un ecosistema original, perturbado o regenerado, que tenga una biodiversidad importante o que brinde algún servicio ambiental identificado, así mismo señala que no cumple con los objetivos para el cual fue creado, el área en comento, en el decreto correspondiente, al no tratarse de un área verde, ni de un sitio que tenga valores artísticos, históricos y estéticos para la ciudad de Querétaro, ni que en el área se han preservado, restaurado o reconstruido ambientes vegetados, ya que en el sitio no han realizado reforestaciones, actividades de educación ambiental y tampoco esta enunciado como parcela agrícola, así mismo, manifiesta que no existe evidencia que al estar el predio dentro de un decreto, haya mejorado la calidad de vida de los habitantes de localidades vecinas.

7. Derivado de lo señalado en los antecedentes anteriores, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, aprobó el Acuerdo por el que se deroga parcialmente el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, con lo que se autoriza la desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de la poligonal autorizada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, correspondiente a la Declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Adicionalmente en el Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, se señala que en caso de que el solicitante pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-2 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, debe cumplir lo señalado en el considerando 17 del citado Acuerdo, el cual refiere que debe agotar el procedimiento de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), solicitar al Ayuntamiento la autorización correspondiente, así como respetar la vegetación arbórea existente e incluir en cualquier proyecto a desarrollar su conservación.

8. Mediante oficio SEDESO/DEM/0665/2017 de fecha 7 de junio de 2017, se dictamina la validación de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93, denominada "Jurica Poniente", para ser incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro", mediante el Dictamen con Folio: 010/2017.

En el citado dictamen se considera factible la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a la desincorporación del predio conocido con el nombre de Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 59,057.58 m² y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93, denominada "Jurica Poniente", la cual presenta una política de Protección, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro" con política urbana.

9. Cabe destacar que conforme a la referido en el oficio SEMOV/1346/2017, emitido por el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad del Municipio de Querétaro, señala que de conformidad con el Atlas de Riesgo de la Unidad Estatal de Protección Civil, en la parte central de la parcela en sentido oriente – poniente, cruza una falla geológica, así mismo refiere que presenta un riesgo de inundación alto, por el riesgo de desbordamiento del cuerpo de agua que se encuentra aguas arriba y riesgo medio de inundación por el desbordamiento del dren El Arenal.

10. La parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, se ubica al surponiente del pueblo de Jurica en el cual predomina la actividad habitacional de tipo popular, al norponiente de una unidad Condominal y del fraccionamiento Jurica Campestre y al sur y poniente con parcelas sin desarrollar que conservan la Zonificación de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), con acceso a través de la calle Nochebuena y camino vecinal, sin continuación hacia el predio en estudio, por lo que para su incorporación a la estructura vial de la zona, se deberán realizar las obras necesarias, con la introducción de los servicios urbanos y de infraestructura para el correcto desarrollo de su proyecto, para lo cual se deberán acatar los lineamientos que le señalen las dependencias correspondientes, dado que intermedio se encuentra el paso de un escurrimiento pluvial (dren El Arenal).

11. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, los promotores no presentan una propuesta específica, considerando la superficie de 59,057.58 m² con que cuenta el predio y que de acuerdo a su petición de cambio de uso de suelo y el escrito de la Secretaría del Ayuntamiento para el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, el promotor estaría en posibilidad de ubicar en el sitio hasta de 709 viviendas, además de actividades comerciales y de servicios.

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se encuentra en estos momentos libre de construcción en su interior, sin embargo en la colindancia sur de la parcela, se observa la existencia de un espacio en el que al parecer llevan a cabo trabajos de elaboración de tabiques, así mismo existe una cancha de fútbol, de igual

manera se observa que en el perímetro de la parcela se cuenta con árboles de gran altura, así como en algunas zonas al interior de la parcela.

Adicionalmente se tiene que el acceso a la parcela se da a través de una terracería que se comunica con la calle Nochebuena, en un tramo que carece de infraestructura y servicios, situación que prevalece al interior de la parcela.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, para la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 59,057.58 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, no obstante en caso de que el H. Ayuntamiento considere viable la modificación de uso de suelo solicitada, será necesario que se cumpla con lo siguiente.

- Tramitar o en su caso concluir ante la autoridad competente, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, y obtener su autorización, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, por lo que para cualquier trámite que pretenda llevar a cabo para el desarrollo de su proyecto, debe presentar la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela deberá dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó 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 de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- 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.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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.

- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- 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, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- De autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, se deben tomar los parámetros normativos para la zonificación habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. de la delegación municipal correspondiente, al no existir una normatividad para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 600 ha./ha. y Servicios solicitado.
- 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- 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, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes 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 Sostenible 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 que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y los propietarios.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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, 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...”.

28. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica citada en el párrafo que antecede, 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3858/2017 de fecha 14 de junio de 2017, 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.”

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 con Política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios; lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de protección, considerando que ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro, así como a la opinión técnica que emite la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado III, inciso 7, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), respecto de la desincorporación de Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 93 “Jurica Poniente” con Política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; lo anterior de conformidad con el Dictamen de Validación con folio 010/2017, citado en el considerando 22 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, considerando el Uso Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab/ha, para la Parcela 9 Z-1 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible referida en el considerando 27 del presente Acuerdo, mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), autorizada en el resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. Los propietarios del predio deberán dar cabal cumplimiento a las condicionantes señaladas en los numerales 1, 2, 3 y 4 de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación, citado dentro del considerando 22 del presente instrumento y a la opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, y emisión de dictamen descritos en el Dictamen de Validación con folio 010/2017, citado en el considerando 22 del presente Acuerdo, así como el pago por opinión técnica citada en el considerando 27 del presente Acuerdo, derivados de las presentes autorizaciones, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” para el ejercicio fiscal 2017, mismos que deberán ser cubiertos ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar las constancias que así lo acrediten ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

SEXTO. Los propietarios del predio deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 27 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

SÉPTIMO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de que evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

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

NOVENO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

DÉCIMO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas 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 notificación; 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", así como en dos diarios de mayor circulación, con cargo al propietario de los predios, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Ecología Municipal dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 20 VEINTE DE JUNIO 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 11 once de Julio del 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 Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, 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. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. El 29 de marzo de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de la empresa denominada “PROMOCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO” S.A. de C.V., mediante el cual solicito el Cambio de Uso de Suelo a Industria para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 62/DAI/2017.

10. Se acredita la propiedad del predio, así como la debida representación legal, a través de los siguientes instrumentos públicos:

10.1 Escritura Pública Número 32,107 (Treinta y dos mil ciento siete) del 04 de septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público No. 5 del Partido Judicial del Centro, consistente en el Contrato de Sociedad denominada “PROMOCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO” S.A de C.V.

10.2 Escritura Pública número 42,427 (cuarenta y dos mil cuatrocientos veintisiete), del 23 de noviembre del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de este Partido Judicial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

10.3 Escritura Pública Número 44,246 (cuarenta y cuatro mil doscientos cuarenta y seis), del 22 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 24, de este Distrito Judicial, consistente en el Poder que otorga la Sociedad Mercantil “PROMOCIONES INDUSTRIALES” S.A. DE C.V. al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración en Materia Laboral, Actos de Administración, Poder Especial para Actos de Dominio y Poder para Representar a la Sociedad.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/740/2017 del 28 de abril del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el 07 de junio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0646/2017**, bajo el Folio número **115/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado legal de “Promociones Industriales de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Industrial, para la Parcela 201 Z-4 P 1/1, del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de incorporar la Parcela 201 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, al proyecto de ampliación del Parque Industrial Querétaro.

2. Mediante escritura pública número 32,107 de fecha 4 de septiembre de 1996, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 3000/1 de fecha 24 de octubre de 1996, se formaliza la constitución de la Sociedad “Promociones Industriales de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

Dentro de la citada escritura, se designa a los CC. José Oleszczowski Wasserteil y Víctor David Mena Aguilar como apoderados de la Sociedad, otorgándole poder para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial.

3. Con fecha 22 de enero de 2015, mediante escritura 44,246, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Adscrito a la Notaría número 24 de la ciudad de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada “Promociones Industriales de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través del Doctor Víctor David Mena Aguilar, otorgan a favor del C. Rubén Pozas Gutiérrez diversos poderes y facultades a fin de representar a la Sociedad.

4. Se acredita la propiedad de la Parcela 201 Z-4 P 1/1, del Ejido Buenavista a favor de “Promociones Industriales de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 42,427 de fecha 23 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de la demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 532636/0005 de fecha 13 de enero de 2017.

De acuerdo a los datos de la escritura de propiedad señalada, la Parcela 201 Z-4 P 1/1, del Ejido Buenavista, cuenta con una superficie de 8-05-12.420 Hectáreas.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra

de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 007/0002, se encontró que la Parcela en estudio, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

6. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 26, denominada Zona Urbana Querétaro Norte, cuya política es de uso urbano, cuyo objetivo es el de propiciar el desarrollo sustentable del Municipio.

7. La Parcela 201 Z-4 P 1/1, del Ejido Buenavista, colinda al poniente con las instalaciones de una de las secciones del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro, recientemente incorporada al propio desarrollo, la cual se encuentra en proceso de desarrollo con actividades de tipo industrial, que se intercomunicarían mediante vialidades internas del propio fraccionamiento en que se genera la creación de lotes para industria de tipo pesado, y conexión externa por vialidades primarias a nivel Metropolitano como son la Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro – San Luis Potosí, la Carretera Querétaro – San Miguel Allende y el libramiento San Luis Potosí – Ciudad de México, sobre la carretera Federal 57, lo que ha permitido consolidar el establecimiento de Industria Pesada, detonando la actividad económica e Industrial, no solo de la zona de influencia, sino de la Región.

8. El crecimiento industrial debe fomentarse como factor principal de la generación de empleos, controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos y de servicios e infraestructura, a lo que atiende entre otros la zona industrial conformada por el Parque Industrial Querétaro, donde se han generado sistemas funcionales de servicios y al que se pretende incorporar la parcela en estudio al proyecto integral, a fin de continuar apoyando en el desarrollo económico de la ciudad, con la creación de empleos, lo que permite la descentralización de las actividades productivas y facilita el desarrollo de manera ordenada de las actividades industriales de alta intensidad, al contar con condiciones necesarias para su desarrollo óptimo.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que la Parcela 201 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista, se encuentra libre de construcción ubicando vegetación de manera dispersa al interior de la misma, en donde el acceso a la parcela en estudio se genera a través de caminos ejidales desarrollados a base de terracería, y a través de las vialidades internas del Parque Industrial, observando que en estos momentos en la zona en la que se ubica la Parcela en estudio no cuenta con servicios de infraestructura como: red hidráulica, sanitaria, eléctrica o alumbrado público.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dada su cercanía y propuesta de integración al desarrollo del Parque Industrial Querétaro, al que se pretende fusionar para conformar un proyecto con una estructura urbana homogénea y ligada en infraestructura, equipamiento y servicios, que permite la concentración de actividades productivas que facilitan el desarrollo del sitio, para actividades industriales de tipo pesado de mediana y alta intensidad que apoyan en la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, considerado para empresas que benefician el crecimiento económico del Municipio y que fomentaran la creación de empleo, ofreciendo una opción para la instalación de industrias y coadyuvar al desarrollo sustentable, sin que esto genere una problemática para la vitalidad urbana por lo que la propuesta de incorporación de la parcela en estudio es acorde con la política para apoyar en la demanda de suelo urbanizado previsto a corto plazo, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, lo que aunado a lo anterior, contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, 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, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado 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.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a las vialidades internas del fraccionamiento Ampliación Parque Industrial Querétaro, de conformidad con el proyecto que le sean autorizados por la autoridad competente, considerando las secciones viales que le sean requeridas, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del promovente.

- Dotar a la Parcela de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad, la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Previo a obtener las licencias de construcción correspondientes, 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.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, 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.

- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, 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.
- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinada a la separación de residuos sólidos.
- 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.
- 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 Sostenible 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 que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y la Delegación Municipal que corresponda.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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.
- 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, 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...”

14. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce 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/4179/2017 de fecha 05 de julio 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.”

15. 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 el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión técnica **115/17**, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como por los razonamientos lógico - jurídicos del asunto en particular...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 9) del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Pesada (IP), para la Parcela 201 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo con la opinión técnica No. **115/17**, citada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce, así como a las observaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible 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 Sostenible; 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, a fin de que evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. El propietario debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, 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.

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 Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y notifique a la empresa denominada “PROMOCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO” 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 12 DOCE DE JULIO DEL 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 13 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la Normatividad por zonificación, para la Unidad Condominal ubicada en Privada Ignacio Zaragoza, número 16, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Incremento de Altura Máxima Permitida e Incremento de 8 a 9 condominios, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 27 PRIMER Y SEGUNDO PÁRRAFO, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 319 SEGUNDO PÁRRAFO, 343, 344 Y 345 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

4. El incremento de densidad de población, así como el Cambio de Uso de Suelo, y las modificaciones a los coeficientes 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.

5. Que la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201408122 con fecha 04 de noviembre de 2014, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar una Unidad Condominal conformada por VIII condominios.

6. Mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2017 dirigido al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada Nippo Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal C. Hans Alfonso Frei Nieto, solicita:

“ ...

- *Ampliación del Dictamen de Alturas para lograr construcciones con altura máxima de 113 m.*
- *Ampliación del coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.86, para desarrollar un área de 75,024.00 m2.*
- *Incremento de Unidades Condominales; de 8 a 9 unidades. Considerando que el Condominio VII será construido por 2 condominios.”*

Presentando la siguiente tabla conforme a los Coeficientes y alturas que necesita su proyecto:

No.	Condominio No.	Nombre Comercial	Área de Construcción en M2.	Altura Total Sobre el Nivel de Vialidad en M
			CUS	ALTURA
1	Condominio I	Torre Médica I	8,191.11	63.45
2	Condominio II	Hospital	10,491.40	13.80
3	Condominio III	Estacionamiento Subterráneo	5,401.93	10.35
4	Condominio IV	Área de Reserva	5,796.00	31.05
5	Condominio V	Estacionamiento 9 Niveles	13,645.35	20.70
6	Condominio VI	Área de Reserva	6,755.00	37.28
7	Condominio VII	Torre Médica III	15,193.53	112.85
8	Condominio VII-A	Torre Médica III		
9	Condominio VIII	Torre Médica II	9,549.61	31.05
TOTAL			75,023.93	113.00

Lo anterior para la unidad Condominal ubicada en Privada Ignacio Zaragoza, número 16, autorizada a través del Dictamen de Uso de Suelo DUS201408122 de fecha 4 de noviembre de 2014.

Derivado de dicha petición, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 122/DAI/2017.

7. El solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio, mediante los instrumentos siguientes:

7.1. Escritura pública número 6,129 de fecha 14 de mayo de 1991, pasada ante la fe del Licenciado José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 19, de esta demarcación notarial, a través de la cual se formaliza la constitución de Nippo Inmobiliaria, S.A. de C.V.

7.2. Escritura pública número 33,864 de fecha 14 de abril de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 3 de San Juan del Río, Querétaro, a través de la cual se acredita la debida representación.

7.3. Escritura pública número 10,871 de fecha 15 de marzo de 2006, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcantara Magos, Notario titular de la Notaría Pública número 18, de esta demarcación notarial, a través de la cual se protocoliza la licencia de fusión de predios 2005 307.

8. De la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1118/2017 de fecha 26 de mayo de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"

8.1. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/1119/2017 de fecha 26 de mayo de 2017, 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 fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro le corresponde actuar de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mismo que a la letra señala:

“II.- Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad;

III.- Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad;”

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0647/2017 remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 116/17 relativa al incremento de altura a 113 m, modificación de coeficiente de utilización de suelo (CUS) a 4.86 y autorización de incremento de 8 a 9 condominios, para la Unidad Condominal ubicada en Privada Ignacio Zaragoza, número 16, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ ...

ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Hans Frei Nieto, solicita el incremento de altura a 113.00 metros, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.86 y autorización de incremento de condominios de 8 a 9 a desarrollar, para el predio ubicado en Ignacio Zaragoza Poniente N° 16, colonia centro, identificado con clave catastral 14 01 001 03 037 002; Delegación Municipal Centro Histórico.

2 Con fecha 14 de mayo de 1991, ante la fe del Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público número 19, se formaliza la Constitución de la Sociedad Anónima Mercantil denominada Nippo Inmobiliaria S.A. de C.V., escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 187, Libro CIV, de fecha 24 de julio de 1991.

3 Se acredita la propiedad del predio en estudio, mediante Escritura Pública 10,871 de fecha 15 de marzo de 2006, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública, Titular de la Notaría Número 18, de esta demarcación notarial, en la que se protocoliza la Licencia de Fusión de Predios, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el folio inmobiliario 00217351/0001 de fecha 30 de agosto de 2006.

De acuerdo a la escritura de propiedad antes referida, el predio es producto de la fusión de dos predios dando como resultado una superficie de 15,031.64 m²

4 Se hace notar que previamente y mediante Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 16 de diciembre de 2005 se autorizó la modificación de uso de suelo de habitacional y de servicios de equipamiento de la salud y de transporte, para ubicar en una fracción del predio con superficie de 8,689.64 m², un Centro Médico con consultorios, una Clínica Materno-Infantil y un estacionamiento público. La altura máxima de construcción considera para el proyecto presentado ante el Ayuntamiento es de 63.45 metros.

5 Conforme a lo señalado por el Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 014/0002, el predio cuenta con una doble zonificación contando una fracción con frente a Avenida Ignacio Zaragoza con uso de suelo de Corredor Urbano Monumental (CRM) y la fracción con acceso por Privada Ignacio Zaragoza, con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

6 Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, con fecha 04 de Noviembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201408122, en el que determina factible instalar en el inmueble ubicado en Privada Ignacio Zaragoza Poniente No. 263, Colonia Centro en la Delegación Municipal Centro Histórico, identificado con clave catastral 14 01 001 03 037 002 y superficie de 15,410.77 m², la ampliación del Dictamen de uso de suelo DUS201106179 de fecha 13 de septiembre de 2011 para los usos que se indican a continuación.

- Condominio I (Torre Médica): Una Cafetería, 94 consultorios; 5 locales comerciales y/o de servicios.
- Condominio II (Hospital): 13 consultorios y un Hospital (47 habitaciones de hospitalización), 9 habitaciones de terapia Intensiva, un laboratorio, una sala de emergencia, rehabilitación, endoscopía, tomografía, rayos X, densitometría, sala de observación y Estacionamiento (117 cajones de Estacionamiento Público).
- Condominio III (Estacionamiento): 120 cajones de estacionamiento.
- Condominio IV (Edificio Departamentos): Condominio Comercial y de Servicios.

- Condominio V (Estacionamiento): 120 cajones de estacionamiento.
- Condominio VI (Hotel): Condominio Comercial y de Servicios.
- Condominio VII (Torre Médica): Un Restaurante, una cafetería, 3 locales comerciales y 115 Consultorios.
- Condominio VIII (Torre Especialidades): 92 Consultorios y 3 Oficinas.

7 Conforme a la información presentada por el promovente, el proyecto de la Torre Médica en el Condominio VII, considera su edificación con una altura máxima de 113 metros, que debido al aumento en el número de niveles su desarrollo genera el incremento de unidades de dicha torre, debido a lo cual para su autorización requiere incrementar la Unidad Condominal de 8 condominios previamente autorizados a 9, sin modificar la estructura interna del proyecto, así como contar con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.86, para el desarrollo integral del proyecto.

8 El predio en estudio, está conformado por dos unidades topográficas que fueron fusionadas en su momento, derivado de lo cual el predio cuenta con dos frentes, por la Avenida Ignacio Zaragoza, y por la calle denominada Privada Ignacio Zaragoza, de las cuales Avenida Ignacio Zaragoza, corresponde a una vialidad que cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios, en donde se han establecido edificaciones de mediana y alta intensidad, así mismo la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica así como alumbrado público, destacando que la zona cuenta con servicio de transporte público, el cual presenta un servicio continuo en la zona.

9 Con el proyecto el promotor pretende dar una mayor posibilidad de utilización del suelo bajo el esquema de edificaciones verticales, por lo que para regularizar la construcción adicional generada en la torre, requiere de la modificación a los parámetros de construcción y altura de edificación referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana, lo que no exime de dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para las diversas actividades que se otorgan en el predio.

10 De inspección al sitio, se verificó que al interior del predio se cuenta con edificaciones en los que se ofrecen servicios enfocados al ramo del sector salud, destacando que se encuentra en proceso la edificación de la Torre Médica del Condominio VII, en el que derivado del incremento en el número de unidades privativas se genera el Condominio IX propuesto, y que contaría con una altura máxima en su construcción y elementos complementarios de 113 metros.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 4.86, Incremento de altura de edificación a 113.00 metros, así como autorización para el incremento de 8 Condominios a 9 Condominios de la Unidad Condominal desarrollada en el predio ubicado en la Avenida Ignacio Zaragoza poniente N° 16, colonia centro, identificado con clave catastral 14 01 001 03 037 002; delegación municipal Centro Histórico, de esta ciudad.**

Lo anterior al tratarse de un proyecto integral correspondiente a una Unidad Condominal previamente autorizada, en que se otorga la prestación de actividades que incluye los relativos a servicios médicos de atención general y de especialidades, sin modificar los usos asignados, los cuales forman parte de los componentes de la estructura urbana dada su compatibilidad en una zona en la que predomina el equipamiento urbano a nivel de comercios y servicios heterogéneos, ampliando la cobertura y servicios del sector salud, donde los parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de su proyecto, lo que contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, 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, lo que impulsara la dinámica económica de la zona, no obstante la altura máxima solicitada, se otorga únicamente para la edificación que se lleva a cabo actualmente, la cual corresponde a la edificación identificada como torre médica III, de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación a la Normatividad por zonificación, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado 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, así como generar las obras viales que esta le requiera para mejorar las condiciones de la vialidad de acceso al predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen 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 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 documento emitido por la 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 de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Derivado de lo señalado en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro, se debe dar cumplimiento a lo señalado en el capítulo II del citado reglamento, en cuanto a lo señalado en los artículos 12 y 13, así mismo es necesario se de cumplimiento a lo señalado en el Capítulo III, en su artículo 29 segundo párrafo, respecto a lo señalado para estacionamientos establecidos en hospitales.
- 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.
- 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 Sostenible 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 que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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.

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 el 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.”

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el considerando que antecede, 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/3595/2017 de fecha 6 de junio de 2017, se 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 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 de la modificación a la normatividad por zonificación, para la Unidad Condominial ubicada en Privada Ignacio Zaragoza, número 16, Delegación Municipal Centro Histórico; para quedar como se señala en la Opinión

Técnica 116/17 citada dentro del considerando 9 del presente Instrumento, toda vez que el proyecto propuesto, tiene la ventaja de hacer más eficiente el uso de suelo, al otorgar una mayor posibilidad de utilización del suelo, y que al encontrarse en un área con servicios de infraestructura adecuada para el destino del predio, se dará la consolidación de los vacíos urbanos existentes, con el desarrollo de un proyecto que generará un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado VI, inciso 31, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de la normatividad por zonificación, para la Unidad condominal ubicada en Privada Ignacio Zaragoza, número 16, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Incremento de Altura Máxima Permitida e Incremento de 8 a 9 condominios, tal y como se señala dentro de la opinión técnica 116/17 citada dentro del Considerando 9 del presente Instrumento.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 116/17 citada dentro del considerando 9 del presente instrumento.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al propietario en un plazo no mayor de 60 días hábiles; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a doce meses, inicie los trámites correspondientes para realizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá a las condiciones señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Centro Histórico.

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 30 días hábiles.

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 Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la persona moral Nippo Inmobiliaria, 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 14 CATORCE DE JUNIO 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 25 veinticinco de julio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 884 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 140100123884002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. El 08 de julio y 16 de noviembre del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Óscar Orlando Álvarez Reséndiz, Administrador único de la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Moscati de Querétaro” S.A. de C.V., mediante el cual solicitó la Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 140100123884002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 188/DAI/2016.

10. Se acredita la propiedad del predio, así como la representación legal, a través de los siguientes instrumentos públicos:

10.1 Escritura Pública número 36,082 (treinta y seis mil ochenta y dos), del 17 de febrero del 2015, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Pueblito Sánchez Ferrusca, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 20 de esta Demarcación Notarial, consistente en la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Moscati de Querétaro”, S.A. de C.V.

10.2 Escritura Pública número 38,449, del 26 de Abril de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Pueblito Sánchez Ferrusca, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 20 de esta Demarcación Notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/1460/2016 y SAY/DAI/1402/2017, del 10 de agosto del 2016 y 30 de junio del 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0823/2017**, bajo el Folio número **144/17** relativa a la Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 140100123884002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Oscar Orlando Álvarez Reséndiz, en su carácter de Administrador Único de la empresa denominada “Inmobiliaria Moscati de Querétaro”, S.A. de C.V., solicita la Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 13.17 y Altura Máxima permitida de 110 metros, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias N° 2058, con superficie de 5,000.00 m², identificado con clave catastral 14 01 001 23 884 002; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo en el sitio una edificación vertical en que se pretende ubicar un hospital de especialidades con consultorios médicos.

2. Mediante escritura 36,082 de fecha 17 de febrero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos Pueblito Sánchez Ferrusca, Notario Adscrito a la Notaría número 20 de la Ciudad de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Moscati de Querétaro”, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Mercantil Electrónico 47943 – 1 de fecha 25 de febrero de 2015.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 22-E, en el predio conocido como Jurica Rancho Largo, a favor de “Inmobiliaria Moscati de Querétaro S.A. de C.V., mediante escritura pública 38,449 de fecha 26 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos Pueblito Sánchez Ferrusca, Notario Adscrito a la Notaría número 20 de la Ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00502596/0004 de fecha 30 de mayo de 2016.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad referida en el antecedente 3 del presente documento, el lote 22-E, ubicado en Jurica Rancho Largo, cuenta con una superficie de 5,000.00 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de

Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicio (CS).

5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior, se verificó la tabla de compatibilidad de usos de suelo, que forma parte del Plan Parcial Delegacional correspondiente, en el que se verificó que el uso que se pretende dar al predio para ubicar un hospital de especialidades con consultorio, es permitido en zona de Comercio y Servicios.

6. Con base en lo señalado en los antecedentes previos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio con fecha 12 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro DUF201603559, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicio (CS), sobre una vialidad microregional, por lo que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo, para ubicar un hospital (300 consultorios), adicionalmente se señala que deberá respetar para su proyecto los siguientes coeficientes: coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.6 y una altura permitida de 6 niveles y/o 21.00 metros.

7. Mediante licencia de construcción LCO201603721, la Dirección de Desarrollo Urbano dictamina como improcedente la Licencia de Construcción para la edificación de un Hospital (con 300 consultorios), toda vez que de acuerdo a la información presentada en el pie de plano, "total de m² a construir", el proyecto presentado, excede el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), así como la altura permitida ya que el proyecto considera una altura de 103 metros, entre otros requerimientos respecto del proyecto, así como faltante en documentación que se señala en el Dictamen de Uso de Suelo antes referido.

8. El promovente solicita la modificación con la finalidad de llevar a cabo el proyecto que se pretende desarrollar en el sitio.

9. En lo que se refiere al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio, de acuerdo a su petición y con el objeto de estar en posibilidad de cumplir con la normatividad dando un mayor aprovechamiento, considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 13.17 y la altura máxima permitida de construcción, con una edificación vertical en 30 niveles que considera una altura máxima de 110.00 metros, con 5 niveles en sótano, planta baja y mezanine.

10. Respecto al predio en estudio, se ubica al Norte de la ciudad, en una zona en proceso de desarrollo, en la intersección del Boulevard de Las Ciencias y el distribuidor vial del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, al oriente de la zona de Juriquilla en que se ubican los fraccionamientos Juriquilla Santa Fe, Valle de Juriquilla, Jurica Tolimán, los cuales cuentan con un carácter residencial. Las vialidades que dan frente al predio, corresponden a vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, vialidades que se encuentran en proceso de consolidación, en las que se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad que sirven para dotar de servicios a los habitantes de la zona, no obstante en los alrededores, no existen actividades enfocadas al sector salud, por lo que con el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, se cubrirá un sector, al prestar atención en un rubro que en la zona presenta un déficit de servicios.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que al interior del predio se encuentra en proceso la edificación del predio en estudio en donde la construcción existente al momento de la visita al sitio, contaba con dos niveles en sótano y 10 niveles adicionales a partir del nivel de banquetta, localizándose el predio en una zona en la que si bien existe infraestructura y servicios, en el predio aún no se cuenta con la dotación de los mismos, lo que debe garantizar el propietario del predio, así mismo al ubicarse el predio en la intersección de Boulevard de Las Ciencias y el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, el predio cuenta con una accesibilidad adecuada ágil hacia las zonas habitacionales de la zona, ubicándose el predio en una zona predominantemente de actividades comerciales y de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera viable técnicamente la Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 13.17 y Altura Máxima permitida de 110 metros, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias N° 2058, con superficie de 5,000.00 m², identificado con clave catastral 14 01 001 23 884 002; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para llevar a cabo una edificación para actividades del sector salud, hospital con consultorios.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona en proceso de desarrollo en la que se plantea dotar de servicios de infraestructura y equipamiento urbano para uso de suelo intenso, donde las actividades de salud forman parte de los componentes de la estructura urbana compatibles con áreas comerciales y de servicios heterogéneos existentes, con un proyecto que pretende brindar servicios de salud de apoyo a los habitantes de la zona norponiente de la ciudad, en la que se presenta un déficit de servicios de equipamiento urbano, con lo que se fortalece la modernización del equipamiento de carácter social en cuestión de dotación de servicios de salud, con un proyecto que se integrará al entorno urbano de la zona con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares afines a las desarrolladas en los alrededores, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, lo que permite su integración al entorno urbano, donde la altura autorizada permitirá hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada, 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, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario,

secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.

- 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, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó 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 de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.

- Obtener de parte de la Unidad Municipal 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, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

Así mismo deberá coordinarse con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, para verificar las medidas de mitigación por los proyectos pluviales para controlar los escurrimientos que inciden en la zona.

- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.

- El promotor debe transmitir a título gratuito y mediante escritura pública a favor del municipio, la sección de vialidad correspondiente al frente de su predio, conforme al proyecto vial previamente autorizado.

- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.

- El propietario debe cubrir las sanciones que por ley correspondan respecto a los avances de construcción de la edificación que se lleva a cabo en el predio en estudio.

- 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 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de los permisos correspondientes, para el proyecto a desarrollar.

- 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 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.

- 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 Sostenible, 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.
- 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 General de Gobierno Municipal.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia.

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...”

14. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, contempla como Eje 1 Ciudad Humana, que tiene como objetivo el acceso y goce de derechos sociales en personas y familias, teniendo como estrategia brindar equipamiento e infraestructura que faciliten el acceso y goce de esos derechos.

Uno de esos derechos que además es fundamental para el desarrollo y bienestar del ser humano es el derecho a la salud, que se encuentra previsto en el artículo 10 del Protocolo Adicional a la Convención Americana de Derechos Humanos de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como en diversos ordenamientos locales, nacionales e internacionales, en estos términos:

1. Toda persona tiene derecho a la salud, entendida como el disfrute del más alto nivel de bienestar físico, mental y social.
2. Con el fin de hacer efectivo el derecho a la salud, los Estados parte de dicha Convención, se comprometen a reconocer la salud como un bien público y particularmente a adoptar las siguientes medidas para garantizar este derecho:
 - a. La atención primaria de la salud, entendiendo como tal la asistencia sanitaria esencial puesta al alcance de todos los individuos y familiares de la comunidad.
 - b. La extensión de los beneficios de los servicios de salud a todos los individuos sujetos a la jurisdicción del Estado.
 - c. La total inmunización contra las principales enfermedades infecciosas.
 - d. La prevención y el tratamiento de las enfermedades endémicas, profesionales y de otra índole.
 - e. La educación de la población sobre la prevención y tratamiento de los problemas de salud, y
 - f. La satisfacción de las necesidades de salud de los grupos de más alto riesgo y que por sus condiciones de pobreza sean más vulnerables.

15. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce 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/4933/2017 de fecha 18 de julio 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.”

16. 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 Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 140100123884002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con lo siguiente:

- El estudio técnico **144/17**, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible establece viabilidad en su solicitud.
- Derivado del análisis minucioso que se realizó, se es consciente que al aprobar los parámetros solicitados por el promotor, se podrá llevar a cabo su proyecto a desarrollar el cual consiste en la construcción de un Hospital de Especialidades, en ese sentido, el Municipio de Querétaro, está cumpliendo con uno de sus deberes primordiales como Estado, consistente en brindar las facilidades e infraestructura para que los seres humanos puedan tener al alcance la asistencia sanitaria, brindando una extensión de los beneficios de los servicios de salud a todos los individuos sujetos a la jurisdicción del Estado...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, inciso 28, del Orden del Día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Altura Máxima permitida, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias No. 2058, identificado con la clave catastral 14 01 001 23 884 002, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad a la opinión Técnica No. **144/17**, señalada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La autorización referida en el Resolutivo que antecede es para quedar conforme lo establecido en la Opinión Técnica 144/17, otorgando la Modificación de la Norma Técnica, respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 13.17 y Altura Máxima permitida de 110 metros, para el predio ubicado en el Boulevard de las Ciencias N° 2058, con superficie de 5,000.00 m², identificado con clave catastral 14 01 001 23 884 002; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, así como a las condicionantes impuestas por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO. 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 Sostenible 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.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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.

SEXTO. El promotor se debe coordinar 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.

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

OCTAVO. El promotor deberá coordinarse con la Secretaría General de Gobierno, a través de la Oficina del Abogado General, a efecto de transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, la vialidad correspondiente al frente de su predio, conforme al proyecto vial previamente autorizado, debiendo realizar todos los actos jurídicos necesarios hasta la formalización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo remitir copias certificadas a la Secretarías de Administración, Ayuntamiento y Desarrollo Sostenible.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación con las Secretarías de Administración y Obras Públicas Municipales, integren el expediente y lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación de la vialidad descrita en el Resolutivo Octavo de este Acuerdo, mismo que deberá de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que la vialidad que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

DÉCIMO PRIMERO. El propietario 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, deberá presentar el documento emitido por la 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 de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la empresa mercantil denominada "Inmobiliaria Moscati de Querétaro", 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 26 VEINTISEIS DE JULIO DE DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Sostenible, 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 Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CAÑADA**”, ubicado en 1ra. Cerrada de Altozano número 602, Lote 04 Manzana 06, Etapa 2, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 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 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera que se denomina como Credix GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

2. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, el día 4 de agosto de 2014.

3. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livanía Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 89,981 de fecha 09 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público número 7, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios: 0546636/0001, 0546637/0001, 0546638/0001, 0546639/0001, 0546640/0001, 0546641/0001, 0546642/0001, 0546643/0001, 0546644/0001, 0546645/0001, 0546646/0001, 0546647/0001, 0546648/0001, 0546649/0001, 0546650/0001, 0546651/0001, 0546652/0001, 0546653/0001, 0546654/0001, 0546655/0001, 0546656/0001, 0546657/0001, 0546658/0001, 0546659/0001, 0546660/0001, 0546661/0001, 0546662/0001, 0546663/0001, 0546664/0001, 0546665/0001, 0546666/0001, 0546667/0001, 0546668/0001, 0546669/0001, de fecha 19 de octubre de 2016, en la que se hace constar la protocolización de autorización en materia de fraccionamientos, que en sesión ordinaria se aprobó el 14 de junio de 2016, relativa a la emisión de la Autorización de venta de lotes de las etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento de tipo residencial denominad Altozano El Nuevo Querétaro, Ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Junípero Serra, Delegación Epigmenio González en esta ciudad, publicado en la Gaceta Municipal de Querétaro el 5 de julio de 2016 en su ejemplar número 19, así como en el Diario Oficial del estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga de fecha 22 de julio de 2016, en su ejemplar 42 y el día 29 de julio de 2016 en su ejemplar 43.

5. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una

Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, al cual pertenece el condominio **CAÑADA**.

6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D.

7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio **CAÑADA**.

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 Altozano El Nuevo Querétaro, del que mediante escritura pública No. 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, en la cual, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento antes mencionado, al cual pertenece el condominio **CAÑADA**.

9. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio que identifica como **CAÑADA**, Altozano Querétaro, que ubica en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201504377** autorizado en fecha 14 de julio de 2015, dictaminó factible ubicar un condómino con sesenta y ocho (68) viviendas, en el Lote 4 de la Manzana 6 del Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad con una superficie de 22,529.75 m².

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600110** de fecha 1 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CAÑADA**", ubicado en 1ra Privada de Altozano sin número, Lote 04 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SSMA/DCA/1142/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, emitió el tercer reporte semestral, de conformidad con lo establecido en la autorización de impacto ambiental No. SEDESU/SSMA/381/2014 de fecha 30 de septiembre de 2014, referente al proyecto habitacional denominado Altozano el Nuevo Querétaro, en el cual se informa que no se ha detectado incumplimientos a los requerimientos del oficio mencionado y/o faltas a la normatividad ambiental vigente; lo que incluye al condominio **CAÑADA**.

13. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/967/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio "**CAÑADA**", ubicados en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-067/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio de Tipo Residencial denominado "**CAÑADA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 04, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-067/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio de Tipo Residencial denominado "**CAÑADA**", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

a) Para el Acuerdo SEGUNDO, presenta copia de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7606526 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.

- Folio Z-7606529 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$197,042.00 (Ciento noventa y siete mil cuenta y dos pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

b) Para el Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de las siguientes publicación:

- Gaceta No. 32, de fecha 28 de diciembre de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 7 Tomo CL, de fecha 27 de enero de 2017.

c) Transitorio TERCERO, mediante la escritura número 91,271 de fecha 31 de enero de 2017, pendiente de inscripción en el Registro Público de la propiedad, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/6191/2016** de fecha 15 de diciembre de 2016, el avance de obras de urbanización para el Condominio de Tipo Residencial denominado “**CAÑADA**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 70.12% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,918,057.81 (Cinco millones novecientos dieciocho mil cincuenta y siete pesos 81/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$15,237,949.30	X	29.88%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$5,918,057.81

(Cinco millones novecientos dieciocho mil cincuenta y siete pesos 81/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/6191/2016** de fecha 15 de diciembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1783912, fecha 21 de febrero de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$5,918,057.81 (Cinco millones novecientos dieciocho mil cincuenta y siete pesos 81/100 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.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201702299**, de fecha 23 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio de Tipo Residencial denominado “**CAÑADA**”, ubicado en 1ra Cerrada de Altozano número 602, Lote 04, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 76.62 m² y el Bardado de 301.24 ml, para el condominio.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con número de folio 14-170-08 de fecha 23 de noviembre de 2016, Expediente QR-006-13-D, emite la aprobación del proyecto para el Condominio **CAÑADA**, Altozano El Nuevo Querétaro, para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro.

20. La Secretaría de Movilidad mediante oficio número SEMOV/474/2017 de fecha 13 de marzo de 2017, emite la actualización de los avances de las medidas de mitigación solicitadas en el oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, respecto al Desarrollo habitacional denominado fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0529/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, Expediente QR-006-13-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento “Paseos del Pedregal” del Municipio de Querétaro.

22. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0527/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, Expediente QR-006-13-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en lo sucesivo el desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento “Paseos del Pedregal” del Municipio de Querétaro.

23. 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 **CAÑADA**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

24. 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 **CAÑADA**, 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CAÑADA**”, ubicado en 1ra. Cerrada de Altozano número 602, Lote 04 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$89,972.70 (Ochenta y nueve novecientos setenta y dos pesos 70/100 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 79.62 m², que corresponden a las construcciones de las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702299**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de 1 año 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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CAÑADA"**, ubicado en 1ra. Cerrada de Altozano número 602, Lote 04 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"68 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, 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 14 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 16 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 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 17 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 **"CAÑADA"**, ubicado en 1ra. Cerrada de Altozano número 602, Lote 04 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"68 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 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 23 y 24 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio Habitacional Tipo residencial denominado “CAÑADA”, con número **EXP. C-067/17**, referida en el considerando 15 inciso “c”, del presente Dictamen Técnico.

QUINTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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, incluyendo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la presente autorización, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO. 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 Sostenible 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 Sostenible 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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**QUERÉTARO, QRO., A 29 DE JUNIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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, <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 Sostenible, 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 Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**METEORO**”, ubicado en 2da. Cerrada de Altozano número 551, Lote 02 Manzana 01, Etapa 2, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**115 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 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de fideicomiso celebrado por una parte y en Primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en Segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V. y por una Tercera parte como Institución Financiera que se denomina como Credix GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

2. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, el día 4 de agosto de 2014.

3. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livanía Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 89,981 de fecha 09 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público número 7, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios: 0546636/0001, 0546637/0001, 0546638/0001, 0546639/0001, 0546640/0001, 0546641/0001, 0546642/0001, 0546643/0001, 0546644/0001, 0546645/0001, 0546646/0001, 0546647/0001, 0546648/0001, 0546649/0001, 0546650/0001, 0546651/0001, 0546652/0001, 0546653/0001, 0546654/0001, 0546655/0001, 0546656/0001, 0546657/0001, 0546658/0001, 0546659/0001, 0546660/0001, 0546661/0001, 0546662/0001, 0546663/0001, 0546664/0001, 0546665/0001, 0546666/0001, 0546667/0001, 0546668/0001, 0546669/0001, de fecha 19 de octubre de 2016, en la que se hace constar la protocolización de autorización en materia de fraccionamientos, que en sesión ordinaria se aprobó el 14 de junio de 2016, relativa a la emisión de la Autorización de venta de lotes de las etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento de tipo residencial denominad Altozano El Nuevo Querétaro, Ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Junípero Serra, Delegación Epigmenio González en esta ciudad, publicado en la Gaceta Municipal de Querétaro el 5 de julio de 2016 en su ejemplar número 19, así como en el Diario Oficial del estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga de fecha 22 de julio de 2016, en su ejemplar 42 y el día 29 de julio de 2016 en su ejemplar 43.

5. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, al cual pertenece el condominio **METEORO**.

6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D.

7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio **METEORO**.

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 Altozano El Nuevo Querétaro, del que mediante escritura pública No. 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, en la cual, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento antes mencionado, al cual pertenece el condominio **METEORO**.

9. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio **METEORO**, Altozano Querétaro, que ubica en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201605758** autorizado en fecha 16 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar un condómino con ciento veinte (120) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, ubicado en Lote 2 de la Manzana 1, con una superficie de 38,580.61 m², en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600117** de fecha 10 de octubre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**METEORO**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**115 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SSMA/DCA/1142/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, emitió el tercer reporte semestral, de conformidad con lo establecido en la autorización de impacto ambiental No. SEDESU/SSMA/381/2014 de fecha 30 de septiembre de 2014, referente al proyecto habitacional denominado Altozano el Nuevo Querétaro, en el cual se informa que no se ha detectado incumplimientos a los requerimientos del oficio mencionado y/o faltas a la normatividad ambiental vigente; del cual pertenece el condominio **METEORO**.

13. 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 "**METEORO**", ubicados en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-071/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio de Tipo Residencial denominado "**METEORO**", ubicado en 2da. Cerrada de Altozano sin número, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**115 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-071/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio de Tipo Residencial denominado "**METEORO**", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de los siguientes documentos:

a) Para el Acuerdo SEGUNDO, presenta copia de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7606531 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.

- Folio Z-7606530 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$327,169.00 (Trescientos veintisiete mil ciento sesenta y nueve pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

b) Para el Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de las siguientes publicación:

- Gaceta No. 32 Año II, de fecha 28 de diciembre de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 7 Tomo CL, de fecha 27 de enero de 2017.

c) Transitorio TERCERO, mediante la escritura número 91,269 de fecha 31 de enero de 2017, pendiente de inscripción en el Registro Público de la propiedad, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/177/2017** de fecha 19 de enero de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio de Tipo Residencial denominado **"METEORO"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 70.88% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$9,578,669.17 (Nueve millones quinientos setenta y ocho mil seiscientos sesenta y nueve pesos 17/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$25,301,102.30	X	29.12%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$9,578,669.17

(Nueve millones quinientos setenta y ocho mil seiscientos sesenta y nueve pesos 17/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/177/2017** de fecha 19 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1783924, fecha 21 de febrero de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$9,578,669.17 (Nueve millones quinientos setenta y ocho mil seiscientos sesenta y nueve pesos 17/100 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.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201702304**, de fecha 23 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio de Tipo Residencial denominado **"METEORO"**, ubicado en 2da Cerrada de Altozano número 551, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 79.60 m² (caseta), el Bardado de 754.14 ml y el Alineamiento de 166.15 ml, para el condominio.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con número de folio 14-170-10 de fecha 08 de diciembre de 2016 y planos con número de folio 14-170-06 de fecha 24 de octubre de 2016, Expediente QR-006-13-D, emite la aprobación del proyecto para el Condominio Meteoro, Altozano El Nuevo Querétaro, para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, actual fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, y el Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro.

20. La Secretaría de Movilidad mediante oficio número SEMOV/474/2017 de fecha 13 de marzo de 2017, emite la actualización de los avances de las medidas de mitigación solicitadas en el oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, respecto al Desarrollo habitacional denominado fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0529/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, Expediente QR-006-13-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro.

22. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0527/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, Expediente QR-006-13-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en lo sucesivo el desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, y el Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro.

23. 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 **METEORO**, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho pesos 89/100 M.N.).

24. 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 **METEORO**, la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"METEORO"**, ubicado en 2da. Cerrada de Altozano número 551, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"115 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$89,941.00 (Ochenta y nueve mil novecientos cuarenta y un 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 79.60 m², que corresponden a las construcciones de las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO20172304**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de 1 año 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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"METEORO"**, ubicado en 2da. Cerrada de Altozano número 551, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"115 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, 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 14 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 16 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 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 17 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 **"METEORO"**, ubicado en 2da. Cerrada de Altozano número 551, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"115 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 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 23 y 24 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio Habitacional Tipo residencial denominado **"METEORO"**, con número **EXP. C-071/17**, referida en el considerando 15 inciso "c", del presente Dictamen Técnico

QUINTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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, incluyendo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la presente autorización, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO. 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 Sostenible 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 Sostenible 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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**QUERÉTARO, QRO., A 29 DE JUNIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Sostenible, 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 Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CUMBRE**”, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 552, Lote 03 Manzana 06, Etapa 2, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, para “**77 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 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera que se denomina como Credix GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

2. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, el día 4 de agosto de 2014.

3. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livanía Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 89,981 de fecha 09 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público número 7, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios: 0546636/0001, 0546637/0001, 0546638/0001, 0546639/0001, 0546640/0001, 0546641/0001, 0546642/0001, 0546643/0001, 0546644/0001, 0546645/0001, 0546646/0001, 0546647/0001, 0546648/0001, 0546649/0001, 0546650/0001, 0546651/0001, 0546652/0001, 0546653/0001, 0546654/0001, 0546655/0001, 0546656/0001, 0546657/0001, 0546658/0001, 0546659/0001, 0546660/0001, 0546661/0001, 0546662/0001, 0546663/0001, 0546664/0001, 0546665/0001, 0546666/0001, 0546667/0001, 0546668/0001, 0546669/0001, de fecha 19 de octubre de 2016, se hace constar la protocolización de autorización en materia de fraccionamientos, que en Sesión Ordinaria d Cabildo se aprobó el 14 de junio de 2016, relativa a la emisión de la Autorización de venta de lotes de las Etapas

1, 2 y 3 para el Fraccionamiento de tipo residencial denominad Altozano El Nuevo Querétaro, Ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Junípero Serra, Delegación Epigmenio González en esta ciudad, publicado en la Gaceta Municipal de Querétaro el 5 de julio de 2016 en su ejemplar número 19, así como en el Diario Oficial del estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga de fecha 22 de julio de 2016, en su ejemplar 42 y el día 29 de julio de 2016 en su ejemplar 43.

5. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, al cual pertenece el condominio **CUMBRE**.

6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D.

7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio **CUMBRE**.

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 Altozano El Nuevo Querétaro, del que mediante escritura pública No. 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 005310206/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, en la cual, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento antes mencionado, al cual pertenece el condominio **CUMBRE**.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, para el condominio que identifica como **CUMBRE**, Altozano Querétaro, que se ubica en Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201504379** autorizado en fecha 14 de julio de 2015, dictaminó factible ubicar un condómino con setenta y siete (77) viviendas, en el Lote 3 de la Manzana 6, con una superficie de 32,990.65 m², en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600116** de fecha 10 de octubre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CUMBRE**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 03 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**77 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SSMA/DCA/1142/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, emitió el tercer reporte semestral, de conformidad con lo establecido en la autorización de impacto ambiental No. SEDESU/SSMA/381/2014 de fecha 30 de septiembre de 2014, referente al proyecto habitacional denominado Altozano El Nuevo Querétaro, en el cual se informa que no se ha detectado incumplimientos a los requerimientos del oficio mencionado y/o faltas a la normatividad ambiental vigente; lo que incluye al condominio **CUMBRE**.

13. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/963/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio "**CUMBRE**", ubicados en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-069/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CUMBRE**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 03 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**77 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-069/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CUMBRE**", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta los siguientes documentos:

a) Para el Acuerdo SEGUNDO, presenta copia de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7606532 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$7,746.00 (Siete mil setecientos cuarenta y seis pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-7606527 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$305,278.00 (Trescientos cinco mil doscientos setenta y ocho pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

b) Para el Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de las siguientes publicación:

- Gaceta No. 32 Año II, de fecha 28 de diciembre de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 7 Tomo CL, de fecha 27 de enero de 2017.

c) Transitorio TERCERO, mediante la escritura número 91,270 de fecha 31 de enero de 2017, pendiente de inscripción en el Registro Público de la propiedad, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/6150/2016** de fecha 07 de diciembre de 2016, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CUMBRE"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 69.91% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$9,235,715.04 (Nueve millones doscientos treinta y cinco mil setecientos quince pesos 04/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$23,608,139.16	X	30.09%	100% + 30%
		Total Fianza	\$9,235,715.04

(Nueve millones doscientos treinta y cinco mil setecientos quince pesos 04/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/6150/2016** de fecha 07 de diciembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1783907, fecha 21 de febrero de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$9,235,715.04 (Nueve millones doscientos treinta y cinco mil setecientos quince pesos 04/100 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.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201702305**, de fecha 23 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CUMBRE"**, ubicado en 1ra Cerrada de Altozano número 552, Lote 03, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 79.60 m² (caseta), el Bardado de 552.19 ml y el Alineamiento de 182.78 ml, para el condominio.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con número de folio 14-170-10 de fecha 08 de diciembre de 2016 y planos con número de folio 14-170-06 de fecha 24 de octubre de 2016, Expediente QR-006-13-D, emite la aprobación del proyecto para el Condominio Cumbre, Altozano El Nuevo Querétaro, para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro.

20. La Secretaría de Movilidad mediante oficio número SEMOV/474/2017 de fecha 13 de marzo de 2017, emite la actualización de los avances de las medidas de mitigación solicitadas en el oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, respecto al Desarrollo habitacional denominado fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0529/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, Expediente QR-006-13-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro.

22. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0527/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, Expediente QR-006-13-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en lo sucesivo el desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento "Paseos del Pedregal" del Municipio de Querétaro.

23. 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 **CUMBRE**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

24. 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 **CUMBRE**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CUMBRE**”, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 552, Lote 03, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo “**77 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$89,988.55 (Ochenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho 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 79.60 m², que corresponden a las construcciones de las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702305**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de 1 año 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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CUMBRE**”, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 552, Lote 03 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo “**77 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, 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 14 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 16 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 15 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 17 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 “**CUMBRE**”, ubicado en 1ª Cerrada de Altozano número 552, Lote 03 Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, consistente en “**77 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la

ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 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 23 y 24 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio Habitacional Tipo residencial denominado **“CUMBRE”**, con número **EXP. C-069/17**, referida en el considerando 15 inciso “c”, del presente Dictamen Técnico

QUINTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO. 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 Sostenible 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 Sostenible 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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**QUERÉTARO, QRO., A 29 DE JUNIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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**
- V. 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 Sostenible, 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 Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 **“PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 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., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el del Folio Mercantil/ Folio de Mueble número 815, de fecha 18 de enero de 2002.

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 Sostenible 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 26,307 de fecha 11 de mayo 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 Especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a sus facultades para actos de Administración, que otorga la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro S.A. de C.V., a favor de Perla Aldhara Ramírez Gómez.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 (once) de abril de 2006 (dos mil seis), el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura de las Etapas 3, 4 y 5; y cambio de denominación de fraccionamiento “Real de San Miguel” a “Puertas de San Miguel”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

6. 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 sin número.

7. 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.

8. 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 Notaria 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 denominara 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 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.

9. 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.

10. 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.

11. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0140/2015 de fecha 07 de diciembre de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos al Condominio Puerta del Encino, de tipo popular, propuesto en el predio con clave catastral 140100128324002, ubicado en el fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 sin número, Manzana 48, Lote 7, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, consistente en **“63 VIVIENDAS”**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **LCI/00027/201601218**, de fecha 02 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 número 121, Manzana 48, Lote 7, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la que se autoriza la construcción de 2,851.29 m², el Bardado de 355.18 ml y el Alineamiento de 86.98 ml, para 63 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-008/17**, de fecha 27 de enero de 2017, emite **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 número 121, Manzana 48, Lote 7, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“63 VIVIENDAS”**.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-008/17**, de fecha 27 de enero de 2017 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-8027419 de fecha 09 de marzo de 2017, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8027418 de fecha 09 de marzo de 2017, por la cantidad de \$37,145.00 (Treinta y siete mil ciento cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

16. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-008/17**, de fecha 27 de enero de 2017 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes publicaciones:

- Gaceta Municipal número 40 de fecha 02 de mayo de 2017 Tomo I.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga número 28 de fecha 19 de mayo de 2017 Tomo CL.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/1014/2017** de fecha 8 de marzo de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 121, Manzana 48, Lote 7, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.03% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2'051,271.26 (Dos millones cincuenta y un mil doscientos setenta y un pesos 26/100 M.N.), correspondiente al 67.97% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$2,692,939.88	X	67.97%	X	100% + 30%
Total Fianza			\$2,051,271.26	
(Dos millones cincuenta y un mil doscientos setenta y un pesos 26/100 M.N.).				

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1014/2017 de fecha 8 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A12876, folio 733642, de fecha 08 de marzo de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., por un monto de \$2'051,271.26 (Dos millones cincuenta y un mil doscientos setenta y un pesos 26/100 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 oficio folio DDU/COU/FC/2211/2017, de fecha 15 de mayo de 2017, emite la aceptación de la fianza folio número 17A12881 fecha 08 de marzo de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1014/2017 de fecha 8 de marzo de 2017.

20. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0547/2017 y VE/0548/2017, Expediente QR-024-08-D, de fecha 31 de marzo de 2017, otorga prorroga de vigencia de factibilidad para el servicio público de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un Conjunto Habitacional para 1,900 y 2,000 viviendas respectivamente, localizado en Parcelas de la 57 a la 91, Fracción 2, Resultante de la Subdivisión de la Parcela 92, de la 93 a la 95, de la 98 a la 102, de la 105 a la 107, 110 y 112 Z-1 P1/2, ejido san Miguel Carillo del Municipio de Querétaro, Qro. en lo sucesivo el desarrollo Puertas de San Miguel.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado “PUERTA DEL ENCINO 7”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 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 “PUERTA DEL ENCINO 7”**, 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 7”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 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, consistente en **“63 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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$3,414,419.78 (Tres millones cuatrocientos catorce mil cuatrocientos diecinueve pesos 78/100 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 2,851.29 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCI/00027/201601218**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 7"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 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 consistente en **"63 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, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 14 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 15 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de "Comebi del Centro", 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 Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 7"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 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, consistente en **"63 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 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 21 y 22 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO: 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 Sostenible, 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 Sostenible 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 Osóres Sotomayor y a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, representante legal de la empresa denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 DE JUNIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Sostenible, 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 Ing. David Rosalío Chang López, Representante Legal de la empresa denominada Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, 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 Ambianta, 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 58,679 de fecha 14 de marzo de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad, en el folio real números 456877/1, con fecha 25 de marzo de 2013, en la que se hace constar a solicitud de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., la Protocolización de la Autorización de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013, quedando como una sola unidad topográfica ubicada en el Ejido San José El Alto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 391,094.23 m².

2. 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 Ambianta.

3. 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.

4. 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 del Licenciado Ricardo Servín Mejía, Ingeniero David Rosalío Chang López y Rita María Razo Oseguera, 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.

5. 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.

6. 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 Ambianta, 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.

7. 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.

8. 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.

9. Mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016 la Comisión Estatal de Aguas, ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado Privalia Ambienta, 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, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio Palo Xixote.

10. 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.

11. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita 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 del 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, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m², ochenta y cuatro (84) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

13. 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, Etapa 4 del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**84 VIVIENDAS**".

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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**", debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción, sin cambiar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro del condominio.

15. La Comisión Estatal de Aguas, Mediante oficio número VE/0650/2017 de fecha 24 de abril de 2017, otorga prorrogas de vigencia de la factibilidad para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2100 viviendas, localizado en las Parcelas de la 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 denominado Privalia Ambienta, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio Palo Xixote.

16. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-041/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emite **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, consistente en "**84 VIVIENDAS**".

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-041/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio de Tipo Popular denominado "**PALO XIXOTE**", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta los siguientes documentos:

- a) Para el Acuerdo SEGUNDO, presenta copia de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7955525 de fecha 23 de mayo de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintiún pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-7955524 de fecha 23 de mayo de 2017, por la cantidad de \$33,800.00 (Treinta y tres mil ochocientos pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

b) Para el Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de las siguientes publicación:

- Gaceta Municipal No. 40 Año II, Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2017
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 26 Tomo CL, de fecha 5 de mayo de 2017.

c) Transitorio TERCERO, mediante la escritura número 72,414 de fecha 19 de abril de 2017, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00546982/0002 de fecha 31 de mayo de 2016, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/1951/2017** de fecha 27 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PALO XIXOTE”**, ubicado en calle Cima San José número 311, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 31.57% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,603,509.06 (Un millón seiscientos tres mil quinientos nueve pesos 06/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,802,647.37	X	68.43%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$1,603,509.06

(Un millón seiscientos tres mil quinientos nueve pesos 06/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/1951/2017** de fecha 27 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 14438-00541-5, folio 2124948, fecha 31 de mayo de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$1,603,509.06 (Un millón seiscientos tres mil quinientos nueve pesos 06/100 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.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201700878**, de fecha 2 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PALO XIXOTE”**, ubicado en calle Cima San José número 311, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción 7,128.77 m², (6096.44 m² para 84 viviendas y 1,032.33 m² de áreas comunes), 82.56 m² de áreas descubiertas (área social), el Bardado de 435.33 ml y el Alineamiento de 60.45 ml, para un condominio conformado por 84 viviendas.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio **“PALO XIXOTE”**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 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 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 **“PALO XIXOTE”**, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad 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, con una superficie de 11,277.080 m², consistente en **“84 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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$8,607,893.20 (Ocho millones seiscientos siete mil ochocientos noventa y tres pesos 20/100 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 7,128.77 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y de las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201600878**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de 1 año 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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PALO XIXOTE**", ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m², consistente en "**84 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 16 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 18 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 17 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 19 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 Sostenible, 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 Sostenible, 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 Alterno, 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 Popular denominado "**PALO XIXOTE**", ubicado en calle Cima San José número 311, Lote 03 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,277.080 m², consistente en "**84 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 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 21 y 22 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO. 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.

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, 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.

SEPTIMO. 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 Sostenible, 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, 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 Sostenible 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 Sostenible 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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. David Rosalio Chang López, Representante Legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 27 DE JUNIO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 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 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PAVIA", ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, lote 1, manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "116 VIVIENDAS"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 102,968 de fecha 26 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, titular de la notaría número 8, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el folio real número 259353/7 de fecha 32 de agosto de 2013, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Comercial ODER, S.A. de C.V., y VAGO Inmobiliaria, S.A. de C.V., como vendedoras y la Sociedad VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., como parte compradora, del inmueble Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 58,347.31 m².

2. Mediante Escritura Pública número 17,235 de fecha 16 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, instrumento inscrito en el Registro Público de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio mercantil electrónico No. 75410-1 de fecha 24 de enero de 2004, se hace constar por medio de este instrumento la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 36,986 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, se protocoliza el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., a favor del señor Diego Manuel Sánchez López.

4. Mediante escritura pública número 44,537 de fecha 20 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00259353/0019, 0558729/0001, 00259353/0020, 00558722/0001, 00558723/0001, 00558724/0001, 00558725/0001, 00558726/0001, 00558727/0001, 00558728/0001, 00558725/0002, de fecha 03 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico, de fecha 23 de enero de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en la que se otorgó la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes, del fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que realizo a solicitud de VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 14-147 de fecha 21 de octubre de 2014, emite el proyecto autorizado de la red de distribución de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **PAVIA**.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto mediante planos sellados para la red eléctrica de distribución subterránea, red de mediana tensión, red de baja tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción 125 y 126, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **PAVIA**.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703752** autorizado en fecha 30 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", con superficie de 12,896.76 m² perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ciento dieciséis (116) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700058** de fecha 7 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo Popular, denominado **“PAVIA”**, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 1 Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“116 VIVIENDAS”**.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, de la Notaria Publica No. 8 de esta ciudad, en que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes, con lo que dan cumplimiento a la obligación de transmisión de áreas de equipamiento urbano de los desarrollos inmobiliarios que incluyen al fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, dentro del que se encuentra el condominio **PAVIA**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, el día 20 de junio de 2008, bajo los siguientes folios inmobiliarios:

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

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0321/2017, Expediente QR-026-05-D de fecha 21 de febrero de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 500 viviendas, localizado en Parcela de la 121 a la 126, de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Gro., que incluye lo correspondiente al condominio **PAVIA**.

11. Mediante escrito de fecha 02 de junio de 2017, el promotor presenta oficio de ingreso ante la Secretaria de Servicios Municipales en el cual solicitó a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorgue el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PAVIA”**, propuesto en el predio, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 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.)

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	\$ 3,497,422.71	x1.875%	\$ 65,576.68
Total	\$ 65,576.68		

(Sesenta y cinco mil quinientos setenta y seis pesos 68/100 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 Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PAVIA”**, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“116 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 Sostenible, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad denominada “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PAVIA**”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**116 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 Sostenible.

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PAVIA**”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de dicho condominio.

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 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 Sostenible 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 Sostenible 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 Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 05 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 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 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**ROMA**", ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 2, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 102,968 de fecha 26 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, titular de la notaría número 8, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el folio real número 259353/7 de fecha 32 de agosto de 2013, en la que se hace constar la el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Comercial ODER, S.A. de C.V., y VAGO Inmobiliaria, S.A. de C.V., como vendedoras y la Sociedad VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., como parte compradora, del inmueble Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 58,347.31 m².

2. Mediante Escritura Pública número 17,235 de fecha 16 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, instrumento inscrito en el Registro Público de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio mercantil electrónico No. 75410-1 de fecha 24 de enero de 2004, se hace constar por medio de este instrumento la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 36,986 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, se protocoliza el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., a favor del señor Diego Manuel Sánchez López.

4. Mediante escritura pública número 44,537 de fecha 20 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00259353/0019, 0558729/0001, 00259353/0020, 00558722/0001, 00558723/0001, 00558724/0001, 00558725/0001, 00558726/0001, 00558727/0001, 00558728/0001, 00558725/0002, de fecha 03 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico, de fecha 23 de enero de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en la que se otorgó la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes, del fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que realizo a solicitud de VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 14-147 de fecha 21 de octubre de 2014, emite el proyecto autorizado de la red de distribución de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **ROMA**.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto mediante planos sellados para la red eléctrica de distribución subterránea, red de mediana tensión, red de baja tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción 125 y 126, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **ROMA**.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703753** autorizado en fecha 30 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 2, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", con superficie de 11,310.41 m² perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ochenta y cuatro (84) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700057** de fecha 7 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo Popular, denominado **"ROMA"**, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 2 Manzana 1, del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"84 VIVIENDAS"**.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, de la Notaría Pública No. 8 de esta ciudad, en que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes, con lo que dan cumplimiento a la obligación de transmisión de áreas de equipamiento urbano de los desarrollos inmobiliarios que incluyen al fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, dentro del que se encuentra el condominio **ROMA**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, el día 20 de junio de 2008, bajo los siguientes folios inmobiliarios:

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

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0321/2017, Expediente QR-026-05-D de fecha 21 de febrero de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 500 viviendas, localizado en Parcela de la 121 a la 126, de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **ROMA**.

11. Mediante escrito de fecha 02 de junio de 2017, el promotor presenta oficio de ingreso ante la Secretaría de Servicios Municipales en el cual solicitó a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorgue el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"ROMA"**, propuesto en el predio, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 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.).

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	\$ 3,064,677.86	x1.875%	\$ 57,462.71
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 57,462.71
--------------	---------------------

(Cincuenta y siete mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 71/100 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 Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"ROMA"**, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 2, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, 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 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 Sostenible, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad denominada “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ROMA”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 2, Manzana 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, 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 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 Sostenible.

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ROMA”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de dicho condominio.

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 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 Sostenible 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 Sostenible 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 Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 05 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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**
- V. 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 Sostenible, 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 C. Luis Manuel Juárez Morales, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Modificación a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**KOLORIA**”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en “**CONDominio 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMinio 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 4: 92 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,657 de fecha 13 de enero de 2015, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad en el Folio Reales número 259380, 259387, 259405, 259421/2 de fecha 14 de marzo de 2008; en la que se hizo constar la Cancelación de Reserva de Dominio que otorga “Inmobiliaria Fuengirola” Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por los señores Gonzalo Bustamante Celayeta y Alberto Alejandro Romero Silva a favor de “Desarrollos del Sur de Querétaro”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, respecto al inmueble identificado como Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-3 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur (identificado también como fraccionamiento Centro Sur), delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con una superficie de 23,332.60 m².

2. Mediante escritura pública número 8,494 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89 del Estado de Nuevo León, se formaliza la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada: “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la primera cabecera Distrital en el Estado con Residencia en el Municipio de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 143171*1, Control interno 107, fecha 18 de diciembre de 2012.

3. Mediante escritura pública número 12,627 de fecha 24 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89 del Estado de Nuevo León, se otorga el poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Luis Manuel Juárez Morales.

4. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 20,214 de fecha 20 de diciembre de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, mediante folio 486989/1 y 2, de fecha 2 de junio de 2014, donde se hace constar la transmisión anticipada y a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 12,923.30 m² ubicada en la Carretera Estatal a Huimilpan, para destinarse a obras públicas, servicios o reservas territoriales, derivado del desarrollo en comento denominado “Koloria”, ubicado en el Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/221/2015, de fecha 15 de junio de 2015, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental, para el proyecto habitacional “Koloria”, a ejecutar en un predio con superficie total de 23,332.52 m², ubicado en la carretera Estatal 400, Centro Sur, Querétaro, Qro.

6. Mediante oficio No. VE/1749/2015 de fecha 4 de noviembre de 2015, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 100 viviendas, para el desarrollo ubicado en la Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-6 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201500055** de fecha 9 de septiembre de 2015, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio para la Unidad

Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**KOLORIA**”, ubicada en Avenida Paseo Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en “**CONDominio 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 4: 91 VIVIENDAS**”.

8. Mediante oficio de fecha 29 de septiembre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad emitió mediante número de oficio 2432/2015 los estudios realizados para la factibilidad de servicio de energía eléctrica solicitados por “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V. para el Desarrollo “Koloria”, que se localiza en Prol. Bernardo Quintana, Fracc. Centro Sur (S92938) entre Autopista México-Querétaro y Libramiento Sur, Municipio de Querétaro.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante plano sellado de fecha 11 de enero de 2016, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento “Koloria”, ubicado en Prol. Bernardo Quintana, Desarrollo Centro Sur; perteneciente a la empresa denominada Desarrollos del Sur de Querétaro, S.A.P.I. de C.V.

10. Presenta oficio y planos autorizados con folio número 16-037 y expediente QR-004-15-D de fecha 30 de marzo de 2016 por parte de la Comisión Estatal de Aguas, en el que se aprobaron los proyectos de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario para el desarrollo ubicado en la Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-6 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

11. La Secretaría de Movilidad mediante folio SEMOV/1207/2017, de fecha 13 de junio de 2017, en relación al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial No. SSPM/873/DGM/IV/2015, única y exclusivamente para el condominio 1 Koloria.

12. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de **EXP C-029/16** de fecha 28 de junio de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada “**KOLORIA**”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en una **Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: CONDOMinio 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMinio 4: 91 VIVIENDAS**”.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-029/16** de fecha 28 de junio de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada “**KOLORIA**”, ubicada en la delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio R-3029383 de fecha 01 de julio de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-3029382 de fecha 01 de julio de 2016 por la cantidad de \$ 19,950.00 (Diecinueve mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:

- Gaceta Municipal número 22, Año I, Tomo I, de fecha 02 de agosto de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 54 Tomo CXLIX, de fecha 19 de agosto de 2016.

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 41,121 de fecha 28 de septiembre de 2016, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00504008/0004 de fecha 13 de diciembre de 2016, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3680/2016 de fecha 15 de julio de 2016, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condominio cuenta con un avance del 31.76% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 1,179,816.71 (un millón ciento setenta y nueve mil ochocientos dieciséis pesos 71/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,329,981.54	X	68.24%	100% + 30%
		Total Fianza	\$1,179,816.71

Un millón ciento setenta y nueve mil ochocientos dieciséis pesos 71/100 M.N.)

15. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3680/2016 de fecha 15 de julio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2930-08167-8 de fecha 26 de julio de 2016 por un monto de \$ 1,179,816.71 (Un millón ciento setenta y nueve mil ochocientos dieciséis pesos 71/100 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.

16. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con folio **EXP C-036/16** de fecha 9 de agosto de 2016, se **Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada “KOLORIA”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 1805, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “**4 CONDOMINIOS conforme a lo siguiente: CONDOMINIO 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 4: 91 VIVIENDAS**”.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-036/16** de fecha 9 de agosto de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se **Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada “KOLORIA”, ubicada en la delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio R-3029383 de fecha 01 de julio de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:

- Gaceta Municipal número 26, Año II, Tomo I, de fecha 04 de octubre de 2016
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 54 Tomo CXLIX, de fecha 19 de agosto de 2016

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 41,121 de fecha 28 de septiembre de 2016, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00504008/0004 de fecha 13 de diciembre de 2016, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201608974** de fecha 07 de diciembre de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar una Unidad Condominal con cuatro (4) condominios: Condominio 1: noventa y tres (93) departamentos, Condominio 2: noventa y cuatro (94) departamentos; Condominio 3: noventa y cuatro (94) departamentos y Condominio 4: noventa y dos (92) departamentos, en el predio ubicado en Carretera Estatal 400, del Desarrollo Centro Sur.

19. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0065/2016** de fecha 24 de enero de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el folio APC201500055, de fecha 9 de septiembre de 2015, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “KOLORIA”, ubicado en Avenida Paseo del Sur número 9805, de la delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “**4 CONDOMINIOS: CONDOMINIO 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS Y CONDOMINIO 4: 92 VIVIENDAS**”, debido a la modificación en la distribución de las unidades dentro de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201608974.

20. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0189/2017, Expediente QR-004-15-D, de fecha 03 de febrero de 2017, emite prorroga de vigencia para la factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el conjunto habitacional de 100 viviendas localizados en Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de los lotes denominados Lote CS-13-1-B, Lote CS-13-2, Lote CS-13-6 y lote F 3-B, Colonia Centro Sur del Municipio de Querétaro, Qro.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **LCO201701845** de fecha 22 de mayo de 2017, la Regularización de 138.17 m² (caseta de acceso), Bardado de 1,634.27 ml y el alineamiento de 38.32 ml, para la Unidad Condominal Koloria.

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 Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la **Autorización de la Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **Unidad Condominal Koloria**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

23. 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 Koloria**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

24. 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 Residencial

Superficie Vendible	23,332.60	m ²	x	\$33.22	\$775,108.97
---------------------	-----------	----------------	---	---------	--------------

Total	\$775,108.97
--------------	---------------------

(Setecientos setenta y cinco mil ciento ocho pesos 97/100 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **Modificación a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**KOLORIA**”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en “**CONDOMINIO 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 92 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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$168,910.99 (Ciento sesenta y ocho mil novecientos diez pesos 99/100 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 138.17 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701845**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial denominada "**KOLORIA**", ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en "**CONDominio 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMinio 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMinio 4: 92 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, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 16 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 14 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 17 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 15 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Luis Manuel Juárez Morales, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., la **MODIFICACIÓN A LA 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 “**KOLORIA**”, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en “**CONDOMINIO 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 92 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 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 21 y 22 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. 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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la cantidad señalada en el Considerado 24 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 Sostenible, Municipal.

QUINTO. El desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a noventa días la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del condominio en cuestión.

SEPTIMO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. 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.

NOVENO: 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.

DECIMO: 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 Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DECIMO PRIMERO: 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 Sostenible, 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 Sostenible 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 Josefa Vergara y Hernández y al C. Luis Manuel Juárez Morales, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 21 DE JULIO DE 2017.
ATENTAMENTE

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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**
- V. 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 Sostenible, 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 C. Luis Manuel Juárez Morales, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**KOLORIA TORRE 1**”, perteneciente a la **Unidad Condominal KOLORIA**, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en “**93 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,657 de fecha 13 de enero de 2015, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad en el Folio Reales número 259380, 259387, 259405, 259421/2 de fecha 14 de marzo de 2008; en la que se hizo constar la Cancelación de Reserva de Dominio que otorga “Inmobiliaria Fuengirola” Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por los señores Gonzalo Bustamante Celayeta y Alberto Alejandro Romero Silva a favor de “Desarrollos del Sur de Querétaro”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, respecto al inmueble identificado como Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-3 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur (identificado también como fraccionamiento Centro Sur), delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con una superficie de 23,332.60 m².

2. Mediante escritura pública número 8,494 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89 del Estado de Nuevo León, se formaliza la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada: “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V., inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la primera cabecera Distrital en el Estado con Residencia en el Municipio de Monterrey Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 143171*1, Control interno 107, fecha 18 de diciembre de 2012.

3. Mediante escritura pública número 12,627 de fecha 24 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular número 89 del Estado de Nuevo León, se otorga el poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Luis Manuel Juárez Morales.

4. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 20,214 de fecha 20 de diciembre de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, mediante folio 486989/1 y 2, de fecha 2 de junio de 2014, donde se hace constar la transmisión anticipada y a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 12,923.30 m² ubicada en la Carretera Estatal a Huimilpan, para destinarse a obras públicas, servicios o reservas territoriales, derivado del desarrollo en comento denominado “Koloria”, ubicado en el Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/221/2015, de fecha 15 de junio de 2015, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental, para el proyecto habitacional “Koloria”, a ejecutar en un predio con superficie total de 23,332.52 m², ubicado en la carretera Estatal 400, Centro Sur, Querétaro, Qro.

6. Mediante oficio No. VE/1749/2015 de fecha 4 de noviembre de 2015, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 100 viviendas, para el desarrollo ubicado en la Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-6 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur, delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600054** de fecha 23 de enero de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“KOLORIA TORRE 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal KOLORIA, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en **“95 VIVIENDAS”**.

8. Mediante oficio de fecha 29 de septiembre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad emitió mediante número de oficio 2432/2015 los estudios realizados para la factibilidad de servicio de energía eléctrica solicitados por “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V. para el Desarrollo “Koloria”, que se localiza en Prol. Bernardo Quintana, Fracc. Centro Sur (S92938) entre Autopista México-Querétaro y Libramiento Sur, Municipio de Querétaro.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante plano sellado de fecha 11 de enero de 2016, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el el que denomina como fraccionamiento “Koloria”, ubicado en Prol. Bernardo Quintana, Desarrollo Centro Sur; perteneciente a la empresa Desarrollos del Sur de Querétaro, S.A.P.I. de C.V.

10. Presenta oficio y planos autorizados con folio número 16-037 y expediente QR-004-15-D de fecha 30 de marzo de 2016 por parte de la Comisión Estatal de Aguas, en el que se aprobaron los proyectos de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario para el desarrollo ubicado en la Fracción I resultante de la subdivisión de la Fracción II, a su vez resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de lotes denominados Lotes CS-13-1-B; Lote CS-13-2; Lote CS-13-6 y Lote F 3-B, Desarrollo Centro Sur, Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201608974** de fecha 07 de diciembre de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar una Unidad Condominal con cuatro (4) condominios, Condominio 1: noventa y tres (93) departamentos, Condominio 2: noventa y cuatro (94) departamentos; Condominio 3: noventa y cuatro (94) departamentos y Condominio 4: noventa y dos (92) departamentos, en el predio ubicado en Carretera Estatal 400, del Desarrollo Centro Sur.

12. La Secretaria de Movilidad mediante folio SEMOV/1207/2017, de fecha 13 de junio de 2017, en relación al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial No. SSPM/873/DGM/IV/2015, única y exclusivamente para el condominio al que denomina como 1 Koloria.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDECO/DG/COU/FC/1551/2016**, de fecha 11 de noviembre de 2016, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio** emitida en eta Dirección mediante el folio APC201600054 de fecha 23 de enero de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“KOLORIA TORRE 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal KOLORIA, ubicada en Avenida del Paseo Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, debido a la modificación en la distribución de las unidades dentro del condominio, consistente en **“93 VIVIENDAS”**.

De 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.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0189/2017, Expediente QR-004-15-D, de fecha 03 de febrero de 2017, emite prorroga de vigencia para la factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el conjunto habitacional de 100 viviendas localizados en Fracción I, resultante de la subdivisión del Lote F-2-A, resultante de la fusión de los lotes denominados Lote CS-13-1-B, Lote CS-13-2, Lote CS-13-6 y lote F 3-B, Colonia Centro Sur del Municipio de Querétaro, Qro.

15. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con folio **EXP C-118/17** de fecha 21 de julio de 2017, se autoriza la **Modificación a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**KOLORIA**", ubicada en Avenida del Paseo Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, conformada por cuatro condominios, consistente en "**CONDOMINIO 1: 93 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO 4: 92 VIVIENDAS**".

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **LCO201701847** de fecha 10 de mayo de 2017, la Regularización por cambio de proyecto con la ampliación de una superficie de 5,101.35 m², y 86.74 m² de áreas descubiertas (alberca), para el Condominio 1: 93 viviendas, perteneciente a la Unidad Condominal Koloria.

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.

17. 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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio **KOLORIA TORRE 1**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

18. 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 **KOLORIA TORRE 1**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**KOLORIA TORRE 1**", perteneciente a la Unidad Condominal **KOLORIA**, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en "**93 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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$33,750,573.83 (Treinta y tres millones setecientos cincuenta mil quinientos setenta y tres pesos 83/100 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 20,997.42 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701847**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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 bardado 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"KOLORIA TORRE 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **KOLORIA**, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en **"93 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Luis Manuel Juárez Morales, Representante Legal de la Sociedad denominada "Desarrollos del Sur de Querétaro", S.A.P.I. 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 **"KOLORIA TORRE 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **KOLORIA**, ubicada en Avenida Paseo del Sur número 9805, Desarrollo Centro Sur, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, consistente en **"93 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá **una vigencia de dos años** a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, al término del cual podrá solicitar la Autorización de Venta definitiva una vez que haya concluido las obras de construcción presentando la Constancia de Terminación de Obra.

TERCERO. 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 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 17 y 18 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 Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. El desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a noventa días la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO: 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 Sostenible, 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 Sostenible 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 Josefa Vergara y Hernández y al C. Luis Manuel Juárez Morales, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos del Sur de Querétaro”, S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 24 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**



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”.