

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

05 de Diciembre de 2017 · Año III · No. 56 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.**
- 11 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 51 de la manzana 35, con superficie de 285.039 m2, en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 15 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento en la Densidad de Población de 600 Hab./Ha. a 630 Hab./Ha. y Servicios, así como Incremento de Altura Máxima de Construcción a 50 metros para el predio resultante de la fusión FUS201500514, identificado con la clave catastral 140100134053112, Colonia Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 22 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el lote 33, manzana 32, ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 26 **Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad municipal ubicado en la Av. 20 de Noviembre s/n, identificado con Clave Catastral 1403 1100 1269002 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie aproximada de 5,000 m2, para la instalación de una base para la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro.**
- 31 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, número 298, Lote 36, Manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 36 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 40 **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 “AMBROSÍA”, ubicada en Paseo de las Lomas número 572, Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS”.**

- 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 “**CONDOMINIO A AMBROSÍA**”, perteneciente a la Unidad Condominal AMBROSÍA, ubicada en Paseo de las Lomas número 572 Interior A, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**52 VIVIENDAS**”.
- 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 “**IKUNA**”, ubicado en Circuito Agaves número 1401, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**21 VIVIENDAS**”.
- 60 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, 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 “**MALLORCA 2**”, ubicado en calle Mallorca número 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”.
- 67 **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 “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la “**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**”, ubicada en Avenida Sonterra 3002-2, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**72 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
- 74 **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 “**LA ARBOLEDA III**”, ubicado en Circuito Pizarra número 591, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”.
- 80 **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 “**GÉNOVA**”, ubicado en Circuito Canto Murano Número 1103, Lote 06, Manzana I, del Fraccionamiento Tres Cantos, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**98 VIVIENDAS**”.
- 87 Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado InterSur Empresarial ubicado en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Fraccionamiento Centro Sur Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez en esta ciudad.
- 88 **ACUERDO QUE MODIFICA EL INSTRUMENTO JURÍDICO POR EL QUE SE AUTORIZA LA APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN ACCESORIOS GENERADOS EN MATERIA DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS, COMO LO SON: IMPUESTO PREDIAL, IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO, IMPUESTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS. IMPUESTO POR SUBDIVISIÓN, IMPUESTO POR FUSIÓN, IMPUESTO POR RELOTIFICACIÓN, IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES E IMPUESTO SOBRE EL USO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE, COMO MEDIDA DE APOYO A LOS MEXICANOS PARA QUE CONTRIBUYAN AL GASTO PUBLICO DEL MUNICIPIO.**

LICENCIADO RAFAEL FERNANDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de Junio del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 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 D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 16 FRACCIÓN V, 17 FRACCIÓN III Y IV, 109, 114, 115 Y 117 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO CON VIGENCIA HASTA EL DÍA PRIMERO DE JULIO DE 2012 SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO VIGENTE; 25, 28 FRACCION II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia 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. Mediante escritos de fecha 17 de septiembre y 28 de octubre de 2014, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arquitecto José Luis Valle García, Representante Legal de la persona moral denominada "Grupo Montecarlo" S.A de C.V., solicita la Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado **"Villas Santiago de Querétaro"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 028/DEG.
4. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante los instrumentos siguientes:
 - 4.1 Escritura pública número 5 de fecha 06 de mayo de 1999, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público Número 31 del Estado de San Luis Potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con Folio 30843, en fecha 9 de julio de 1999, se hace constar la constitución de la persona moral denominada "Grupo Constructor Montecarlo", Sociedad Anónima de Capital Variable.
 - 4.2 Escritura Pública 34,181 de fecha 17 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Barrón Lechuga, Notario Titular de la Notaría Pública número 27 del Estado de San Luis Potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo folio mercantil 15693/1 el día 24 de agosto de 2007, se otorga poder para actos de dominio entre otros a favor de José Luis Valle García.
 - 4.3 Escritura Pública 37,544 de fecha 13 de julio de 2000, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo folio real 115414/1 y 2 el día 13 de septiembre de 2001, se acredita la propiedad.
5. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento, que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

6. Mediante oficio SAY/9148/2014 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitiera opinión técnica respecto a la Entrega-Recepción de la Etapa III del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas Santiago de Querétaro”; la cual da contestación a través del oficio SSPM/DMI/CNI/0359/2014 de fecha 19 de Diciembre del 2014, signado por el Director de Mantenimiento de Infraestructura Lic. Oscar Pío Marina Alcocer y el Director de Aseo y Alumbrado Público el Ing. Pablo Alberto Campos Ramírez, en el que informan lo siguiente:

“...Áreas Verdes:

En lo que respecta a las áreas verdes, se observó que no existen dichas áreas, sin embargo es obligación del desarrollador cubrir el porcentaje en especie, por lo que deberá la Empresa coordinarse con el área de Creación de Nueva Infraestructura de la S.S.P.M.”(Secretaría de Servicios Públicos Municipales).

Al respecto le informo que, al día de hoy, la Empresa Grupo Constructor Montecarlo, S.A. de C.V. no ha tenido acercamiento alguno para que le sea informado cómo es que se llevará a cabo el cumplimiento de su obligación de habilitación.

Alumbrado Público:

No se cuenta con proyecto de Alumbrado Público en las calles transversales y camellones de la Etapa en cuestión, por lo que se deberá coordinar con el Departamento de Alumbrado Público la Empresa.

En cuanto a este tema, el Departamento de Alumbrado Público, al día de hoy aún no se cuenta con expediente en el que obre el Proyecto de Alumbrado Público debidamente aprobado, y por consecuencia tampoco se ha emitido la Opinión Técnica y de Servicio para la Recepción de la Red de Alumbrado.

Aseo Público:

“Se verifico que los anchos de vialidades son aptos para llevar a cabo la recolección de basura, por lo que el Departamento de Logística y Planeación considera viable...”.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/9147/2014 a la entonces, Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada de la solicitud en estudio, emitiendo la opinión técnica número de Folio 167/15, de la misma manera y debido al cambio de administración ocurrido en octubre pasado, se solicitó por parte de la Secretaría del Ayuntamiento mediante los oficios **SAY/DAI/121/2015** de fecha 3 de noviembre de 2015, así como **SAY/DAI/306/2015** de fecha 27 de noviembre de 2015, la ratificación a la Opinión Técnica referida anteriormente, y 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 es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, 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;

“...
XIV.- Recibir y revisar los fraccionamientos por parte del municipio en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales;...”

8. Mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0368/2015**, de fecha 30 de noviembre de 2015, signado por el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, fue remitida la Opinión Técnica número **218/15**, respecto de la solicitud de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 17 de septiembre y 28 de octubre de 2014, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arquitecto José Luis Valle García, representante legal de la persona moral denominada “Grupo Montecarlo” S.A de C.V., solicita la autorización definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “**Villas Santiago de Querétaro**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante escritura pública número 5 de fecha 6 de mayo de 1999, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de San Luis Potosí, con número de inscripción 30843 de fecha 8 de julio de 1999, se hace constar la constitución de la Sociedad de Capital Variable denominado Grupo Constructor Montecarlo S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 34,181 de fecha 17 de agosto de 2007, la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga poder General Para Pleitos y Cobranzas y Administración Laboral, Actos de Administración, Actos de Dominio, Facultad para Suscribir, Endosar o Avalar toda Clase de Títulos de Crédito y Otorgar y Revocar Poderes al señor José Luis Valle García.

4. Mediante la escritura pública número 37,544 de fecha 13 de julio del 2000, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real número 115414/1 y 2 de fecha 13 de septiembre de 2001, se protocoliza que la empresa Grupo Constructor Montecarlo, S.A. de C.V. adquirió de la empresa Trituraciones la Trinidad, S.A. de C.V. los siguientes lotes de la Etapa III del fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro:

Fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro, Etapa III		
Manzanas	Lotes	Total de lotes por manzana
220	1-66	67
221	1-66	67
222	1-46	47
223	1-53	54
224	1-53	54
225	1-22	23
226	1-23	24
227	1-23	24
228	1-23	24
243	1-19	20
244	1-23	24
245	1-23	24
246	1-23	24
247	1-19	20
248	1-64	65
249	1-64	65
250	1-56	57
265	1-46	47

5. En sesión de cabildo de fecha 22 de diciembre de 1995, el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización para la modificación de uso de suelo de Preservación Ecológica a habitacional y de servicios para una superficie de 717,740 m², ubicados en San Pedrito, Delegación municipal Epigmenio González.

6. Mediante escritura Pública número 33,117 de fecha 23 de mayo de 1997, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante Folio Real número 51140/1, el día 26 de mayo de 1997, se hace constar la protocolización del Acuerdo de fecha 22 de diciembre de 1995 respecto a la autorización para la modificación de uso de suelo de Preservación Ecológica a uso habitacional y de servicios para una superficie de 717,740 m², ubicados en San Pedrito, Delegación Epigmenio González, en el que se obligó a otorgar al Municipio de Querétaro el 30% del área en Donación equivalente a 215,322 m². Así mismo, en el citado documento se protocoliza el convenio sobre permuta de terrenos urbanizados para lo cual Trituraciones la Trinidad, S.A. de C.V. intercambió al municipio de Querétaro, 300 lotes urbanizados sin conexión de agua a cambio de la carga impositiva del 30% del área total de terrenos en breña, aplicándose de este porcentaje el 20% para los lotes señalados y el 10% para área de equipamiento.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado otorgó la reconsideración de Dictamen de Uso de Suelo con folio SUE-389/96 de fecha 28 de marzo de 1996, para la realización de un fraccionamiento de interés social en una superficie aproximada de 717,740 m² en la zona de San Pedrito.

8. Mediante oficio DUV-797/96 de fecha 30 de octubre de 1996, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la autorización a los proyectos de distribución eléctrica mediante oficio No. 068/96 de fecha 30 de diciembre de 1996, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas Santiago de Querétaro”.

10. Mediante oficio DUV-140/97 de fecha 17 de febrero de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de lotificación del

fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el cual se pretende llevar a cabo en etapas.

11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de marzo de 1997 se autorizó a la empresa “Trituraciones La Trinidad”, S.A. de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, venta provisional de lotes de la Primera Etapa y nomenclatura del Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación municipal Epigmenio González.

12. Mediante escritura Pública número 33,085 de fecha 14 de mayo de 1997, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el Folio Real número 10714/10 del 16 de mayo de 1997, se hace constar la transmisión a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 71,647.20 m², por concepto de Donación Para Equipamiento Urbano que corresponde al 10.08 % del área total del fraccionamiento, así como una superficie de 249,477.71 m² correspondiente a la superficie vial de todo el fraccionamiento.

13. Mediante oficio DUV-1069/97 de fecha 28 de noviembre de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno definitivo al proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a la ampliación de la cuarta etapa y modificación a la segunda, tercera y quinta etapa.

14. En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de marzo de 1998, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la modificación de las etapas, licencia de ejecución de obras de urbanización y venta provisional de lotes de la Etapa IV del Fraccionamiento “Villa de Santiago de Querétaro”.

15. Mediante oficio DUV-379/98 de fecha 02 de junio de 1998, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido la relotificación de las manzanas 220 a la 228 Etapa III, 229 a la 231 Etapa IV y manzanas 211 a la 275 Etapa V.

16. Mediante oficio DUV-481/98 de fecha 09 de julio de 1998, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

17. Mediante oficio DUV-672/98 de fecha 12 de octubre de 1998, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido la modificación de las etapas II, III, IV y V.

18. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de diciembre de 1998 se autorizó el cambio de nomenclatura de la calle Santiago Zacatlán por el de Avenida Pascual Alcocer Vega en el Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Epigmenio González.

19. Mediante oficio DUV-1259/00 de fecha 03 de octubre de 2000, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

20. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio del 2000, se autorizó la relotificación de la Etapa V, en dos fases “A” y “B” y licencia para ejecución de obras de urbanización de la Fase “A” del Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Epigmenio González.

21. Mediante oficio DDU/DU/186/2002 de fecha 17 de enero de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación municipal Epigmenio González.

22. En fecha 28 de mayo de 2002, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el acuerdo de Cabildo relativo al reconocimiento de causahabencia de los derechos y obligaciones de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de Santiago de Querétaro”, ubicado en San Pedrito Peñuelas, Delegación municipal Epigmenio González.

23. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de mayo de 2002, se aprobó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González.

24. Para dar cumplimiento al Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de mayo de 2002, el promotor presenta copia del recibo único No. E302042 de fecha 01 de julio de 2002, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas por la cantidad de \$99,788.76 (Noventa y nueve mil setecientos ochenta y ocho pesos 76/100 M.N.) por concepto de superficie vendible habitacional de la Etapa III del fraccionamiento “Villas de Santiago de Querétaro”.

- 25.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de agosto de 2002, se otorgó la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 26.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2002, se aprobó la modificación del acuerdo de Cabildo de fecha 28 de mayo de 2002, referente a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominad Villas Santiago de Querétaro o “Villas de Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 27.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2002, el promotor presenta copia del recibo único No. E380876 de fecha 19 de septiembre de 2002, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas por la cantidad de \$118,588.30 (Ciento dieciocho mil quinientos ochenta y ocho pesos 30/100 M.N.) por concepto de derechos de supervisión de la Etapa III del fraccionamiento “Villas de Santiago de Querétaro”.
- 28.** Mediante oficio DDU/DU/7943/2002 de fecha 02 de diciembre de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de las manzanas 222, 243, 247 y 250 de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Epigmenio González.
- 29.** Mediante Actas de Entrega-Recepción de fecha 25 de noviembre de 2002 y 04 de mayo de 2003, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa “Montecarlo Grupo Constructor”, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Frac. “Villas Santiago de Querétaro”.
- 30.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 1a Entrega del fraccionamiento “Villas de Santiago de Querétaro, Etapa III, Fase 1”, de fecha 13 de septiembre de 2004, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 248, 249, 250 y 265 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Montecarlo Grupo Constructor”, S.A. de C.V.
- 31.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 2a Entrega del fraccionamiento “Villas de Santiago de Querétaro, Etapa III, Fase 2”, de fecha 23 de febrero de 2005, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 222, 223 y 224 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Montecarlo Grupo Constructor”, S.A. de C.V.
- 32.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 3a Entrega del fraccionamiento “Villas de Santiago de Querétaro, Etapa III, Fase 3”, de fecha 04 de marzo de 2005, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 225, 226, 227, 228, 243, 244, 245, 246 y 247 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Montecarlo Grupo Constructor”, S.A. de C.V.
- 33.** Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/1858/2014 el día 16 de junio de 2014, se informa que de acuerdo a los registros catastrales la Etapa III del fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, cuenta con una superficie vendible enajenada del 98.10%.
- 34.** Mediante inspección conjunta, realizada a la Etapa III del fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, de la Dirección de Conservación de Vialidades, así como de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, verificándose que la Etapa en comento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
- 35.** La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la autorización del alumbrado público de la Etapa III del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio No. SSPM/DAAP/1069/2015, de fecha 22 de abril de 2015.
- 36.** Mediante escrito de fecha 28 de julio de 2015, la Asociación de Colonos del fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro denominada ACOVISAQRO, A.C. señala que no tiene inconveniente alguno en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción de la 3ª Etapa del fraccionamiento de conformidad a la normatividad aplicable.
- 37.** Se constituye la Asociación de Colonos del fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro denominada ACOVISAQRO, A.C. mediante escritura Pública No. 31,065 de fecha 31 de octubre de 2003, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Gutierrez Santos, Notario Público Titular de la Notaría número 17 de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 2586/1 el día 16 de diciembre de 2003, en la que se designa al C. Gabriel González Román como presidente de la mesa directiva.
- 38.** La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la autorización del proyecto de áreas verdes y sistema de riego en fraccionamientos, condominios y unidades condominales, para la Etapa III del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio No. SSPM/DMI/CNI0436//2015, de fecha 12 de agosto de 2015; sin embargo, el visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos aun no ha sido otorgado.

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Por lo anterior, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad de Querétaro, por la cantidad de \$2'065,207.03 (Dos millones sesenta y cinco mil doscientos siete pesos 03/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del la Etapa III del fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

Finalmente, queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente por acuerdo de cabildo para que el promotor exhiba ante la Secretaría del Ayuntamiento el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

El presente es un documento de carácter técnico, que se considera técnicamente viable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente..."

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3596/2016 de fecha 9 de Junio de 2016, 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, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio Técnico con número de folio 218/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, lo anterior toda vez que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el 98% de superficie vendible, lo que se acredita con el oficio DMC/DSCE/1858/2014 signado por MGPA. José Luis Alcántara Obregón, entonces Director Municipal de Catastro, acta administrativa de entrega recepción del Fraccionamiento Villas de Santiago, Etapa III, Fase 1, acta administrativa de entrega recepción del Fraccionamiento Villas de Santiago, Etapa III, Fase 2, acta administrativa de entrega recepción del Fraccionamiento Villas de Santiago, Etapa III, Fase 3, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas; asimismo del punto 29 del Estudio Técnico referido en el considerando 8 del presente acuerdo se señala el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad; en el punto 34 del Estudio Técnico relacionado con el considerando 8 del presente acuerdo, señala que cuenta con un avance del 100% en las obras de urbanización encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento; en el punto 37 del citado Estudio Técnico, señala que se encuentra constituida la Asociación de Colonos del fraccionamiento Villas de Santiago; de igual forma se han realizado las donaciones correspondientes como se desprende del punto 12 del referido Estudio Técnico. Por último se cuenta con acta circunstanciada general para entrega recepción de Fraccionamientos entre dependencias municipales..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Junio del 2016, en el punto 6, apartado III, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio **218/15**, referido en el considerando 08 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad de Querétaro, por la cantidad de \$2'065,207.03 (Dos millones sesenta y cinco mil doscientos siete pesos 03/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del la Etapa III del fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro” en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

TERCERO. El promotor queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la autorización del presente instrumento, ante la Secretaría del Ayuntamiento, el Visto Bueno de áreas Verdes para la obtención del dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

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 a la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que remitirán copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, 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 27 de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 51 de la manzana 35, con superficie de 285.039 m², en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; 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, el Lic. Kirpal Acosta Vega solicita el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, fraccionamiento Vista Dorada, identificado como Lote 51, Manzana 35, con Clave Catastral 140100116035051 y superficie 285.039 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la finalidad de desarrollar oficinas; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 196/DAI/2016.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 15,921 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública número 18, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 460880/1 de fecha 20 de mayo de 2013.
6. Mediante oficio SAY/DAI/1512/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, dependencia que remitió la opinión técnica con número de Folio 172/16 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Kirpal Acosta Vega, **solicita el cambio de uso de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 51, de la manzana 35 con superficie de 285.039 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dado el interés del propietario, de llevar a cabo en el predio, un proyecto para destinarlo a actividades de servicios (oficinas).

2. Se acredita la propiedad del lote 51, de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Kirpal Acosta Vega, mediante escritura número 15,921, de fecha 31 de diciembre de 2012, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 460880/0001 de fecha 20 de mayo de 2013.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 51, cuenta con una superficie de 285.039 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 051.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

6. El propietario del predio, no presenta una propuesta de proyecto a realizar, que permita llevar a cabo un análisis de los espacio y del cumplimiento a la normatividad aplicable a la zona, sin embargo de visita al sitio, se verificó que al interior del predio se cuenta con una construcción desarrollada en tres niveles, misma que se encuentra en obra negra, sin embargo en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorice la modificación de uso de suelo, el proyecto a presentar, debe cumplir con la normatividad y reglamentación aplicable al proyecto y a la zonificación en que se ubique el predio.

7. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

8. En visita al sitio para conocer las características de la zona y sus condiciones actuales, se encontró que al interior del predio, se lleva a cabo una edificación de tres niveles, la cual se encuentra en obra negra al momento en que se visitó la zona.

Adicionalmente se verificó que el fraccionamiento cuenta con los servicios de infraestructura básica instalados, tales como: red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, así mismo el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Pinal de Amoles, desarrollada a base de carpeta asfáltica, no obstante al frente del predio, se carece de banquetas, contando con guarnición de concreto, misma que se encuentra en mal estado de conservación, adicionalmente, en la zona se cuenta con un flujo vehicular regular, dada su cercanía con la conexión hacia el fraccionamiento La Ermita al oriente e instalaciones de la Universidad Cuauhtémoc.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable**, el **cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 51 de la manzana 35 con superficie de 285.039 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada su ubicación en una zona en proceso de incorporación a actividades afines, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, los cuales deberán ser compatibles en zonificación habitacional de baja y mediana intensidad, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el

proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual se autoriza al H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de regularización de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 Villa Cayetano Rubio, debiendo el propietario cubrir las sanciones correspondientes que por ley se deben aplicar por la obra realizada al interior del predio.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- 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.
- 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 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 Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de 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...

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6563/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, 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, considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 51 de la manzana 35, con superficie de 285.039 m², en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, toda

vez que el predio se localiza en una zona en proceso de incorporación a actividades afines, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 19 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 de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 51 de la manzana 35, con superficie de 285.039 m², en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica con número de folio 172/16, 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 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 ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

QUINTO.- 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.

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

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”, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al C. Kirpal Acosta Vega.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, 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 10 de octubre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento en la Densidad de Población de 600 Hab./Ha. a 630 Hab./Ha. y Servicios, así como Incremento de Altura Máxima de Construcción a 50 metros para el predio resultante de la fusión FUS201500514, identificado con la clave catastral 140100134053112, Colonia Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 Habitacional y de Servicios con la Densidad de Población necesaria, para el proyecto que se pretende desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201500514, identificado con la clave catastral 140100134053112, Colonia Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 06 y 18 de septiembre del 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Jorge Preisser Pérez, Apoderado Legal de los CC. Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, mediante el cual solicitó **“el Cambio de Uso de Suelo que se requiera para el desarrollo de 160 departamentos y Servicios, así como una altura máxima de construcción de 50 m**, para el predio identificado con la clave catastral 140100134053112, ubicado entre las calles Balcón Mexicano y Balcón Morisco del Fraccionamiento Balcones del Acueducto con una superficie de 12, 733 m²”, radicándose el expediente **228/DAI/2017**.

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

- 10.1 Escritura Pública número 24, 788 (veinticuatro mil setecientos ochenta y ocho), del 21 de junio de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10, de esta demarcación notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.
- 10.2 Escritura Pública número 24, 749 (veinticuatro mil setecientos cuarenta y nueve), del 14 de junio de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10, de esta demarcación notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.
- 10.3 Escritura Pública No. 28,950 (Veintiocho mil novecientos cincuenta), del 17 de agosto de 1992, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario Público No. 10 de esta demarcación notarial, consistente el Poder que se otorga a favor del C. Jorge Preisser Pérez.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/1882/2017 y SAY/DAI/1924/2017, del 11 y 18 de septiembre 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 con número de folio 220/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional y de Servicios con la Densidad de Población necesaria, para el proyecto que se pretende desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201500514, identificado con la clave catastral 140100134053112, Colonia Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el L.A.E. Jorge Preisser Pérez, solicita a la Secretaría del Ayuntamiento, la autorización para el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios con densidad de población de 600 hab./ha. y Servicios, así como el incremento de altura máxima permitida, para el predio ubicado entre las calles Balcón Mexicano y Balcón Morisco, identificado con clave catastral 14 01 001 34 053 112 y superficie de 12,733.00 m², localizado en el fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior derivado del interés del promovente de llevar a cabo en la poligonal en estudio, un proyecto para el desarrollo de una edificación de 50 metros de altura, para ubicar 160 viviendas.

2. El predio en estudio corresponde a una poligonal conformada por diversos lotes de la Manzana III del fraccionamiento Balcones del Acueducto y una sección que forma parte de una vialidad, los cuales conforman una unidad topográfica derivada de la fusión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 11 de septiembre de 2015, mediante licencia FUS201500514, para conformar una superficie de 12,733.94 m², del que no presenta el promotor la protocolización de la fusión en comento, necesaria para trámites posteriores.

3. El solicitante justifica la propiedad de los lotes que comprenden el predio, al ser el promotor del fraccionamiento Balcones del Acueducto, con los siguientes documentos:

- Escritura pública 24,749 de fecha 14 de junio de 1990, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario adscrito a la Notaría Pública Número 10 de esta demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida número 146, Libro 94-A, Tomo XXV Sección Primera, mediante la cual los CC. Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla y Jorge Preisser Pérez, adquieren el predio denominado “La Norita”, que formó parte de la fracción cuarta de la Ex – Hacienda de “La Laborcilla” con superficie de 81,224.72 m2.
 - Escritura pública 24,788 de fecha 21 de junio de 1990, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario adscrito a la Notaría Pública Número 10 de esta demarcación notarial e inscrita bajo la Partida número 71, del Libro 100 – A, Tomo V de la Sección Primera, mediante la cual los CC. Jorge Preisser Rivera, Evelia Pérez Borbolla de Preisser y Aloys Preisser Pérez, adquieren el usufructo vitalicio del predio que se denominó “Pathé”, fracción de los Álamos con superficie 98,441.45 m2.
 - Mediante escritura 28,950 de fecha 17 de agosto de 1992 ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Público Número 10 de esta demarcación notarial e inscrita bajo la Partida Número 73 del Libro 101 – A, Tomo XXXIV, se formaliza la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de la fusión de los predios descritos en los puntos anteriores, los cuales en conjunto conforman una unidad topográfica con superficie de 179,666.17 m2, en el que se desarrolló el fraccionamiento Balcones del Acueducto.
4. De revisión al Plan Parcial de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2007, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el folio 008/0002, se observa que el lote 112, del Fraccionamiento Balcones del Acueducto y que forma parte de la poligonal, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de 500 hab./ha. (H5) y el resto de los lotes que conforman la poligonal en estudio, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 350 hab./ha.
5. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de abril de 2011 H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el cambio de uso de suelo de Habitacional a uso Comercial y de Servicios (CS), para los lotes 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 138, 139 y 140 de la manzana III y para los lotes 92, 112 y 127 de la manzana III en el Fraccionamiento Balcones del Acueducto, para el desarrollo de edificios habitacionales, comerciales y de servicios, que incluye la construcción de servicios de alojamiento (hotel) y oficinas.
6. El Fraccionamiento Balcones del Acueducto corresponde a un desarrollo autorizado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, que incluye lotes unifamiliares y lotes para uso condominal con densidades de población que fluctuaban entre los 200 Hab/Ha (H2) y 350 Hab./Ha., y en algunos de los macrolotes del fraccionamiento se otorgaron densidades de población de 500 hab./ha., densidades de población que se ha incrementado en algunos de sus lotes, destacando que el acceso al fraccionamiento se cuenta con interconexión vial con los Fraccionamientos colindantes como Pedregal de Querétaro y Colinas del Parque, desarrollados con densidades de población de 100 Hab/Ha (H1) y 200 Hab/Hab. (H2), y al noreste colinda con lotes condominales del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Sección Miradores, con edificaciones que cuentan con densidades de población de 600 Hab/Ha, densidad de población máxima que considera la normativa del Plan Parcial para la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, siendo que diversos lotes del fraccionamiento han tenido una densificación adicional que les permite un mayor aprovechamiento.
7. En lo que respecta al predio en estudio, al generarse de la fusión de diversos lotes, cuenta con acceso a través de la vialidad denominada Balcón Mexicano, vialidad local de sección menor a los diez metros en la que falta la habilitación de banquetas, y con una pendiente mayor al 15%, lo que se debe considerar en el estudio de impacto vial que se presente para el análisis del Dictamen de movilidad que emite la Secretaría de Movilidad, a fin de mitigar el impacto vial que el proyecto genere sobre los lotes unifamiliares colindantes, observando una servidumbre de paso que se debe de considerarse en el proyecto que se pretenda llevar a cabo.
8. Referente al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio, señala en su petición que corresponde a una edificación vertical para albergar 160 departamentos de tipo residencial, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 12,733.94 m2, así como tener una densidad de población asignada de 600 hab/ha, al contar con uso de suelo Comercial y de Servicios, por lo que actualmente podría desarrollar su proyecto con 153 viviendas, debido a lo cual para las 160 viviendas pretendidas requiere de un incremento de densidad de población a 630 hab/ha.

Así mismo señala en su petición que considera una altura de la edificación de cincuenta metros a partir del nivel de banquetas, sin embargo de revisión a la normatividad por zonificación que señala el plan parcial de la delegación municipal Villa Cayetano Rubio, en predios que cuentan con uso de suelo Comercial y de Servicios, la altura máxima permitida es de 21 metros, por lo que para el proyecto requiere la modificación de dicha normatividad, para lo cual no presenta un proyecto para verificar las condiciones de la edificación, que incluya su ubicación dentro de la poligonal para conocer remetimientos laterales y posterior para no afectar edificaciones existentes y futuras de lotes colindantes, evitando sombreado sobre las mismas, por lo que se propone que como mínimo de elementos se respeten las restricciones señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano parcial correspondiente, respecto al dictamen de altura máxima de construcción permitida.

9. El fraccionamiento cuenta con infraestructura básica urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, no obstante el promotor, no presenta información sobre la factibilidad de dotación de su cobertura por el incremento en la densidad de población solicitada, adicionalmente el fraccionamiento, cuenta con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en mal estado de conservación, contando al frente del predio con guarniciones, pero careciendo de banquetas, las que debe habilitar y dotar el promotor.

La poligonal en estudio, se encuentra libre de construcción en su interior, encontrándose el predio densamente vegetado, observando la existencia de cactáceas, arbustos, árboles de tamaño considerable, adicionalmente el predio cuenta con una pendiente ascendente que se desarrolla en sentido sur a norte con inclinaciones variables que en algunos puntos se cuenta con una pendiente aproximada de 40° de inclinación.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el incremento en la densidad de población de 600 hab/ha a 630 hab./ha. y servicios, así como incremento de altura máxima de construcción de 50 metros, para el predio ubicado en calle Balcón Mexicano y Balcón Morisco, identificado con clave catastral 14 01 001 34 053 112 y superficie de 12,733.00 m2, del fraccionamiento Balcones del Acueducto, delegación municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con el objeto de desarrollar un proyecto con una edificación vertical con 160 departamentos, al tratarse de un predio que cuenta con uso asignado para Comercio y Servicios (CS), previamente otorgado por el H. Ayuntamiento, por lo que no se modifican sustancialmente el número de viviendas autorizadas, lo que permite el desarrollo de un proyecto vertical moderno con impacto visual favorable de la zona, que se integrará a la imagen urbana y al entorno, mediante un diseño con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares a las de las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, sin modificar la estructura urbana, donde los parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio, siempre y cuando garantice la dotación de los servicios de infraestructura necesarios para su proyecto que le permitan dar una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con la creación de áreas verdes jardinadas; siendo su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, 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 a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente, así como presentar la protocolización de la fusión de predios referida en los antecedentes.

Así mismo deberá respetar las restricciones laterales y de colindancias conforme a las señaladas en el Plan Parcial de desarrollo Urbano correspondiente para la Altura Máxima Permitida, a fin de garantizar que no se afectan las construcciones colindantes.

- 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 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.

- Presentar el estudio de movilidad para su evaluación por parte de 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, que incluya la habilitación de banquetas en las vialidades de acceso, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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.
- 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.
- 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), dadas las características y tipo de vegetación existentes al interior del predio.
- Dado el estado actual en el que se encuentran las vialidades del fraccionamiento, el promotor debe llevar a cabo las obras de regeneración de la carpeta asfáltica en los frentes con que cuenta su predio, debiendo llevar a cabo las obras que permitan generar banquetas accesibles y con dimensiones adecuadas para el uso peatonal de los transeúntes de la zona.
- 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.

- Al no existir una normatividad por zonificación para el uso habitacional con la densidad de población autorizada en los planes parciales, se deben tomar los parámetros normativos para el desarrollo del proyecto conforme a los establecidos para el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha., y de requerir usos comerciales y/o de servicios, se deben considerar los usos establecidos en la tabla de compatibilidad para el uso habitacional con densidad de población de 400 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, 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- 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.

- 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, así como incremento de altura máxima de construcción de 50 metros para la poligonal con superficie de 12,733.00 m2, ubicada en calle Balcón Mexicano, fraccionamiento Balcones del Acueducto, delegación municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe pagar la cantidad de:

Por cambio de uso de suelo \$ 84,770.00

Por incremento de altura máxima permitida \$ 72,421.00

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...”

13. 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/7090/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional y de Servicios con la Densidad de Población necesaria, para el proyecto que se pretende desarrollar, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio resultante de la fusión FUS201500514, identificado con la clave catastral 140100134053112, Colonia Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de octubre de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 8 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento en la Densidad de Población de 600 Hab./Ha. a 630 Hab./Ha. y Servicios, así como el Incremento de Altura Máxima de Construcción a 50 metros para el predio resultante de la fusión FUS201500514, identificado con la

clave catastral 140100134053112, Colonia Balcones del Acueducto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad a la Opinión Técnica, citada dentro del considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 84,770.00 (ochenta y cuatro mil setecientos setenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de cambio de uso de suelo y \$ 72,421.00 (Setenta y dos mil cuatrocientos veintiún pesos 00/100 M.N.) por concepto de incremento de altura máxima permitida, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 12 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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 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 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, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al C. Jorge Preisser Pérez..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 DE OCTUBRE 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 de octubre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha y Servicios (H2S), para el lote 33, manzana 32, ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del 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. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. Los 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 de fecha 01 de agosto del año en curso, el Lic. Kirpal Acosta Vega solicita el Cambio de Uso de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 33 de la manzana 32 con superficie de 311.37 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para ubicar oficinas, radicándose dicha solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente 202/DAI/2016.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante escritura pública número 14,625 de fecha 8 de diciembre de 2010, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00400747/0001 de fecha 9 de noviembre de 2011.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 33, cuenta con una superficie de 311.137 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 032 033

6. Mediante el oficio SAY/DAI/1542/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica respectiva, remitiéndose con el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1368/2016 la Opinión Técnica número 168/16 de fecha 20 de septiembre de 2016, de donde se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Kirpal Acosta Vega, solicita el cambio de uso de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 33 de la manzana 32 con superficie de 311.137 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
2. Se acredita la propiedad del lote 33 de la manzana 32 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Kirpal Acosta Vega, mediante escritura número 14,625 de fecha 8 de diciembre de 2010, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00400747/0001 de fecha 9 de noviembre de 2011.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 33, cuenta con una superficie de 311.37 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 032 033.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).
4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.
5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
6. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, con fecha 6 de julio de 2015, emite la licencia de construcción LCO201503187, misma que de acuerdo con la información proporcionada por el promotor se otorgo para ubicar en el predio, una casa habitación unifamiliar, no obstante en el predio se llevó a cabo una construcción que se encuentra en proceso y que al momento se encuentra detenida, la cual dadas sus características, corresponde a una edificación, que no cuenta con características para llevar a cabo una casa habitación unifamiliar, derivado de lo cual, el promotor solicita la modificación de uso de suelo para el predio en estudio.
7. El promotor no presenta una propuesta de proyecto que permita conocer las características del inmueble ni el destino que se pretende dar a la edificación, a fin de analizar que el proyecto cumpla con la normatividad aplicable para el predio.
8. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

9. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevó a cabo visita al sitio para conocer sus condiciones actuales, encontrando que al interior del predio se ubica una construcción desarrollada en tres niveles, misma que se encuentra en obra negra.

El fraccionamiento cuenta con los servicios de infraestructura básica instalados, tales como: red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así mismo, el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Pinal de Amoles, desarrollada a base de carpeta asfáltica, con banquetas en mal estado de conservación y guarniciones de concreto. Sobre la zona se tiene un flujo vehicular regular, dada su cercanía con la conexión hacia el fraccionamiento La Ermita al oriente e instalaciones de la Universidad Cuauhtémoc.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 33 de la manzana 32 con superficie de 311.37 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior a fin de incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, al encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 Villa Cayetano Rubio, haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes que por ley deba cubrir al haber llevado a cabo una construcción diferente a la autorizada.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en el predio en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- 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.
- 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 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 Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de 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...”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6715/2016 de fecha 28 de septiembre de 2016, 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 dictamino 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, considera viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 33 de la manzana 32 con superficie de 311.137 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior a fin de incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, al encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que

cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de octubre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 33 de la manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica número 168/16, señalada 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 citada en el Considerando 6 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. 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 al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio.

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

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

SEXTO. 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.

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

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”, con cargo del propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro; Secretaría de Finanzas; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos; Delegado Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al Lic. Kirpal Acosta Vega.”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DE OCTUBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, 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 19 de abril de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la donación de un predio propiedad municipal ubicado en la Av. 20 de Noviembre s/n, identificado con Clave Catastral 1403 1100 1269002 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie aproximada de 5,000 m2, para la instalación de una base para la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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 del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. Mediante oficio 0400/2016 de fecha 17 de marzo de 2016 dirigido al Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. Alejandro Vázquez Mellado Zolezzi, en su carácter de Delegado Estatal de la Cruz Roja Mexicana, solicita la donación de un predio propiedad municipal ubicado en la Av. 20 de Noviembre s/n, identificado con Clave Catastral 1403 1100 1269002 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie aproximada de 5,000 m2, para la instalación de una base para la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro,
5. Por lo anterior y en virtud de que la densidad poblacional se ha incrementado considerablemente en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, aumentando los accidentes y servicios de Urgencias en dicha zona, y debido a que no se cuenta con una base de Cruz Roja Mexicana en esa demarcación, es por esta razón que se detecta la necesidad de tener presencia en esta Delegación para atender de forma mas rápida a la sociedad. Con la donación de este predio la institución se verá favorecida, y se compromete a tener dos ambulancias, un área de capacitación, sala de urgencias, clínica, rayos x, rehabilitación, cancha de usos múltiples.
6. La Cruz Roja Mexicana es una institución no lucrativa, de interés social y voluntaria que presta auxilio a la población que se encuentre en riesgo o en desastre. Es parte de la organización internacional Cruz Roja, cuyo fin es aliviar el dolor humano mediante atenciones inmediatas de acuerdo a cada situación en particular. En su mayor parte dicha institución subsiste y se mantiene de las donaciones que recibe de los ciudadanos y colectas anuales realizadas.
7. La solicitante acredita su legal existencia y debida representación mediante Decreto número 11 del DOF: 12/03/1910, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública; así como mediante escritura pública número 545 pasada ante la fe del licenciado Juan Jose Servín Yañez Notario Titular de la notaria pública número 2, en Toluca, México.
8. Se acredita la propiedad del predio a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública número 33,212 de fecha 21 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Eduardo Luque Hudson, Notario Adscrito de la Notaria Pública número 30, de la Demarcación Notarial de Querétaro.
9. Mediante oficio SAY/DAI/566/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración emitiera su opinión respecto a la donación solicitada; dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/ABI/0437/2016, suscrito por la Directora de

Administración Patrimonial y Servicios Internos, en la que señala que el bien inmueble es propiedad municipal, y que considera viable la donación de una fracción de 5,000 m².

10. Mediante oficio SAY/DAI/580/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Secretaría de v Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera Opinión Técnica al respecto, la cual fue remitida mediante número de oficio y folio **061/16** y del la cual se desprende lo siguiente :

“... ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Alejandro Vázquez Mellado Zolezzi; Delegado de Cruz Roja Mexicana Querétaro, solicita la donación de un predio con superficie aproximada de 5,000.00 m², en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui**, en el que se pueda llevar a cabo la construcción de instalaciones que permitan contar con una base de operación de la Cruz Roja Mexicana en la zona, dado el crecimiento de la zona y la necesidad de contar con un espacio para su atención.

2. Mediante escritura 25,075 de fecha 28 de febrero de 2012, ante la fe del Lic. Guillermo Eduardo Velázquez Quintana, Notario Público de la Notaría número 21 del Estado de México, el C. Daniel Goñi Díaz, Presidente del Consejo de Directores de la Cruz Roja Mexicana, Institución de Asistencia Privada, otorga a favor del C. Alejandro Vázquez Mellado Zolezzi, Delegado Estatal de la Cruz Roja Mexicana en el Estado de Querétaro, poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración en el área laboral, poder general para actos de administración limitado.

3. De acuerdo con la información presentada, la superficie que se propone en donación, correspondería a una fracción del predio del que por Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autoriza al Sindico, con la participación del Secretario de Administración, el municipio de Querétaro, adquiera una fracción con superficie de 20,000.00 m² de la Parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

4. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, el Municipio de Querétaro, acredita la propiedad de una superficie de 20,000.00 m², que formaron parte de la Parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, mediante escritura 33,212 de fecha 21 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Eduardo Luque Hudson, Notario Público Adscrito a la Notaría número 30 del Distrito Judicial de Querétaro, escritura sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

5. De revisión 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 del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que la fracción de la Parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui propiedad del municipio de Querétaro, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

6. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento urbano de planeación, se observa que en áreas destinadas a Equipamiento Institucional (EI) es permitido la ubicación de actividades destinada al sector salud, en base a lo cual sería viable el desarrollo del proyecto que se pretende establecer en el sitio.

7. La Secretaría de Administración, mediante oficio DAPSI/DABMI/ABI/0437/2016 de fecha 8 de marzo de 2016, emite la opinión técnica con folio 25/2016, en la que señala que la fracción del predio del que se desprende la superficie propuesta en donación, cuenta con una superficie total de 20,000.00 m², de la que una fracción con superficie de 3,943.18 m², está ocupado por el Centro Integral de Rehabilitación Regional (CIRR), restando una superficie restante de 16,056.82 m², de la cual se desprendería una superficie de 5,000.00 m², para la instalación de una base de la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro.

Adicionalmente la Secretaría de Administración señala que es conveniente que para el Acuerdo de Cabildo que autorice la donación del predio, se tome en cuenta que la fracción sería colindante con el Centro Integral de Rehabilitación Regional, y quedará definida una vez que se autorice la subdivisión del predio identificado, en el que se señalen medidas y colindancias, así mismo señala que es necesario que se elabore un levantamiento topográfico para definir la superficie real del predio y en caso de considerarlo necesario, elevarlo a deslinde catastral.

8. De conformidad con lo señalado en el Manual de Salud y Asistencia Social del sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se observa que un Centro de Urgencias (CRM), es considerado como un inmueble de la Cruz Roja Mexicana que corresponde administrativamente a un subdelegación, destinado para atender medicamente a personas enfermas o lesionadas cuyos problemas después de su atención médica pre-hospitalaria, quedan resueltos en corto tiempo y pueden terminar su recuperación en su domicilio.

Adicionalmente ofrece servicios las 24 horas del día y puede proporcionar atención a pequeñas y medianas cirugías, y en su momento a partos eutónicos, casos de traumatología severa resucitando, estabilizando y trasladando a lesionados a hospitales tecnológicos de 3er nivel.

Generalmente está conformado por área de urgencias, consultorios, hospitalización, espera y recepción, rayos x, quirófano, radio comunicación, área séptica y sanitarios, control de equipos, esterilización, área de ambulancias, recuperación, administración y comités, salón de usos múltiples, almacén, estacionamiento y espacios abiertos exteriores.

Para su dotación se recomienda utilizar módulos tipo de 6 ó 12 camas censables, en un terreno con superficie promedio de 1,500.00 m², estableciéndose en localidades de 10,000 habitantes en adelante; yen ciudades mayores de 50,000 habitantes, estando condicionada su ubicación a la no existencia de centros de urgencia de otras instituciones del sector salud en la zona.

9. De conformidad con lo señalado en el Manual de Salud y Asistencia Social del sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se tiene lo siguiente:

Centro de Urgencias (CRM):

NIVEL DE ATENCIÓN:	MEDIO (DE 100,001 A 50,000 HABITANTES)
--------------------	--

UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	CAMA CENSABLE
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO:	1,500.00 M ²
CAPACIDAD DE DISEÑO POR (USB)	21 PACIENTES EN PROMEDIO
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	NO URBANO (AGRÍCOLA PECUARIO ETC.), COMERCIO, SERVICIOS
NÚCLEO DE SERVICIOS:	CENTRO DE BARRIO, CORREDOR URBANO, LOCALIZACIÓN ESPECIAL, FUERA DEL ÁREA URBANA
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	CALLE PRINCIPAL, AVENIDA PRINCIPAL, VIALIDAD REGIONAL.

De acuerdo con lo anterior, la fracción del predio propuesta, cuenta con condiciones adecuadas de ubicación y superficie para la actividad propuesta

10. El predio propuesto en donación, se localiza al norponiente de la cabecera de la delegación Santa Rosa Jáuregui, en una zona en proceso de consolidación, en la que se han establecido diversas edificaciones para equipamiento urbano, que proporcionan servicios a nivel deportivo, recreativo, educativo, mortuario etc., generando un Subcentro Urbano con acceso a través de la vialidad denominada 20 de Noviembre, la cual da frente a los predios, y que corresponde a una vialidad de conexión entre la zona oriente y poniente de la cabecera de la delegación Santa Rosa Jáuregui, que a su vez se conecta con el Libramiento Surponiente, vialidad de carácter regional que sirve para dirigir los flujos vehiculares a nivel metropolitano entre los municipios de Querétaro y Corregidora, y a nivel Regional sirve de enlace con los Estados de Guanajuato y San Luis Potosí.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que una fracción con superficie aproximada de 3,943.18 m² del predio municipal, se encuentra ocupada por un Centro Integral de Rehabilitación Regional (CIRR), y el resto del predio dentro de la que se encuentra la fracción propuesta den donación, se encuentra libre de construcción, existiendo en su interior, en la colindancia nororiente con frente a la calle 20 de Noviembre, con un línea de árboles con una altura mayor a 3 metros, adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, eléctrica e hidráulica, sin embargo al interior del predio no se cuenta con dicha infraestructura, careciendo además, de banquetas, y guarniciones al frente del predio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la Donación a favor de la Cruz Roja Mexicana, de una de una superficie de terreno de 5,000.00 m², de la Parcela 405 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, propiedad del municipio de Querétaro, ubicado en la calle 20 de Noviembre en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dado que el uso propuesto forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento urbano a nivel de Subcentro Urbano la ciudad, contando el predio con superficie y ubicación adecuados para el proyecto a desarrollar, derivado del interés de la Cruz Roja Mexicana de establecer en la zona norte de la ciudad una edificación para contar con instalaciones que permitan establecer una base de operación de la Cruz Roja Mexicana, a fin de brindar el servicio de atención de urgencias a la población de la zona norte de la ciudad, con lo que se fortalecerá la infraestructura de la zona, y toda vez que el predio se ubica en un sitio con conexión directa a vialidades de carácter regional, lo que permitirá tener una movilidad ágil y oportuna en la zona, y adicionalmente se dará un servicio a nivel metropolitano, lo cual es compatible con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que en su Eje 1 denominado Ciudad Humana tiene como objetivo general el Ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condición de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral, y en donde adicionalmente en la estrategia general, se contempla el asegurar el acceso a bienes y servicios básicos. No obstante se debe condicionar a lo siguiente:

- El solicitante debe coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo los trámites necesarios para el proceso de escrituración del predio de la fracción a donar, donde los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que se requieran para dotar al predio para las actividades que se generarán en el, correrán a cargo del solicitante, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Una vez que se cuente con la escritura a favor de la Cruz Roja Mexicana, se debe llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los trámites, y permisos que requiera para llevar a cabo el proyecto que se pretenda llevar a cabo en el predio, para lo cual debe dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta de la institución que recibe el predio en donación, sin que el municipio de Querétaro adquiera un compromiso adicional al respecto.
- Presentar el estudio de movilidad para su análisis ante la Secretaría de Movilidad Municipal, del proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique para la obtención de la licencia de construcción correspondiente.
- El promotor debe de dotar a su costa de banquetas y guarnición al frente del predio, así como de los servicios de infraestructura urbana que requiera para su actividad.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un seis meses, inicie los trámites correspondientes para regularizar la construcción existente y llevar a cabo los trámites subsecuentes para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, ya que de no

hacerlo, el predio debe ser restituido al Municipio de Querétaro, quedando obligado a no iniciar obras de construcción nuevas, hasta en tanto cuente con la escritura de propiedad y las autorizaciones correspondientes.

- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.
- Adicionalmente derivado del citado artículo, si el donatario no iniciare los trámites de construcción de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras. Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.
- Deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.
- A fin de contar con la certeza de la ubicación, superficie, medidas y colindancias de la fracción a donar, el solicitante se debe coordinar con la Secretaría de Administración a fin de que se determine la ubicación y se lleven a cabo los trabajos técnicos necesarios, debiendo ser avalados por la Dirección de Catastro del Municipio, tomando como válida la superficie resultante en los mismos.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se considera viable, y se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente.

11. Mediante oficio SAY/DAI/588/2016 la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Administración emitiera el dictamen de valor correspondiente, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AII/0447/2016 remitió el Dictamen de Valor sobre propiedad inmobiliaria número DVSP-012/2016 del cual se desprende lo siguiente:

“...Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente;

D I C T A M E N

*Una vez revisados los antecedentes y realizado el análisis y valoración del valor catastral determinado en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de **\$17'000,000.00 (DIECISIETE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**, del bien ubicado en Av. 20 de Noviembre s/n, Centro Santa Rosa Jáuregui, Delegación Santa Rosa Jáuregui, el cual tiene una superficie total de 20,000.00 m2 y clave catastral 140311001269002, en lo que corresponde únicamente al terreno, es procedente; teniendo en cuenta, que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.*

*Por lo que de conformidad con lo descrito en el párrafo que antecede, se determina que el valor por metro cuadrado es de **\$850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**, por lo que el valor proporcional para los 5,000.00 m2, solicitados en donación, es de **\$4'250,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**...”*

12. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/2099/2016 de fecha 12 de abril de 2016, remitió a la Comisión de Hacienda el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a las mismas, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable, la donación de un predio propiedad municipal ubicado en la Av. 20 de Noviembre s/n, identificado con Clave Catastral 1403 1100 1269002 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie aproximada de 5,000 m2, para la instalación de una base para la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 de abril de 2016, en el Punto 3, Apartado IV, Punto 11, del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA, la donación de un predio propiedad municipal ubicado en la Av. 20 de Noviembre s/n, identificado con Clave Catastral 1403 1100 1269002 Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 5,000 m2, para la instalación de una base para la Cruz Roja Mexicana, Delegación Querétaro, de conformidad a la Opinión Técnica con numero de folio 061/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico Municipal, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de donación con la Cruz Roja Mexicana Delegación Querétaro, respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. El uso del predio donado será exclusivamente para las instalaciones de la Cruz Roja Mexicana Delegación Querétaro, por lo que en caso de que se otorgue un uso distinto será motivo para proceder a revocar el presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie objeto de donación propiedad del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el donatario realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar y formalizar la transmisión de la propiedad, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del solicitante; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, realicen los trabajos de Subdivisión de predios, a efecto de que quede definida la superficie de 5,000 m², que será objeto de donación, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

SÉPTIMO. Se instruye a la Cruz Roja Mexicana Delegación Querétaro, protocolizar mediante Escritura Pública los trabajos de Subdivisión referidos en el Resolutivo anterior, debiendo presentar ante la Secretaría de Administración y ante la Secretaría del Ayuntamiento copia certificada, que acredite su cumplimiento.

OCTAVO. La Cruz Roja Mexicana, deberá iniciar la utilización del bien materia del presente Acuerdo, así como dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el mismo, en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación de este Acuerdo, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituido al Municipio de Querétaro. Así mismo la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado para la realización del proyecto, correrán a cargo del solicitante.

Así como dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el considerando 10 del presente Acuerdo.

NOVENO. Se desincorpora del dominio público el bien inmueble que autoriza la donación, en la inteligencia que el uso mismo, será exclusivamente para las instalaciones de la Cruz Roja Mexicana Delegación Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con cargo a la Cruz Roja Mexicana, debiendo presentar ésta, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos, al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General y a la Secretaría de Administración, para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Social, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Secretaría de Finanzas, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la Cruz Roja Mexicana.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 20 VEINTE DE ABRIL DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, 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 24 de Octubre del 2017, 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 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, número 298, Lote 36, Manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece 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.
5. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 15 de Agosto del año 2017 y 11 de Septiembre del año 2017 respectivamente, los CC. María Erika Rodiles Arce, Erika Genevieve Martínez Rodiles e Iván Alexis Martínez Rodiles, solicitan “...obtener el Cambio de Uso de Suelo del predio del cual somos propietarios, ubicado en la Calle Pinal de Amoles numero 298, Lote 36, de la Manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, en Querétaro, Querétaro.”; radicándose el expediente **216/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 31,156, de fecha 25 de Octubre del año 2013, pasada ante a fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público titular de la Notaría Pública número 21 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble identificado como lote 36 de la manzana 32 del Fraccionamiento Vista Dorada; documento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00207782/0002, con fecha 20 de Diciembre del año 2013.
7. Mediante oficio SAY/DAI/1898/2017 de fecha 12 de Septiembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.
8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200

hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, número 298, Lote 36, Manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. María Erika Rodiles Arce, Erika Genevieve Martínez Rodiles e Iván Alexis Martínez Rodiles, **solicitan el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 36 de la manzana 32 con superficie de 255.00 m2, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con la finalidad de instalar en el predio en estudio, un espacio destinado a ofrecer terapias prenatales y postnatales.

2. Se acredita la propiedad del lote 36 de la manzana 32 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de María Erika Rodiles Arce, Erika Genevieve Martínez Rodiles e Iván Alexis Martínez Rodiles, Mediante escritura pública número 31,156, de fecha 25 de Octubre del año 2013, pasada ante a fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público titular de la Notaría Pública número 21 de la ciudad de Querétaro; documento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00207782/0002, con fecha 20 de Diciembre del año 2013.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 36 cuenta con una superficie de 255.00 m2 y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 032 036.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 1º 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 008/0002, se verificó que el Fraccionamiento Vista Dorada, que incluye al predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), se considera prohibido el uso comercial y/o de servicios pretendido por el promotor.

5. Conforme a la normativa del citado instrumento de población, en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios siempre y cuando no rebasen en conjunto 40.00 m2 de construcción en predios de hasta 160.00 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, en base a lo cual para estar en posibilidad de instalar el uso pretendido, se requiere el cambio de uso de suelo en estudio.

En base a lo anterior con fecha 15 de junio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo mediante folio DUS201707392, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local comercial y de servicios.

6. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han edificado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada, así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de Comercio y Servicios (CS) con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar en lotes más cercanos a dicha vialidad actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

7. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta, señalando que se sujeta a los lineamientos que le sean fijados para el establecimiento de las oficinas a instalar, para lo cual ocuparía la totalidad del predio para dicho uso sin el uso habitacional, por lo que de acuerdo a la normatividad por zonificación del citado instrumento de planeación urbana el uso sería permitido en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab/ha y Servicios (H2S), con los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de

0.6, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 y una altura de construcción permitida de tres niveles o el equivalente a 10.50 metros, así como lo relativo al cumplimiento al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica así como alumbrado público, contando con urbanización en sus vialidades, las cuales se desarrollan a base de carpeta asfáltica, contando al frente del predio con guarniciones de concreto, sin embargo se carece de banquetas, así mismo al momento de visitar la zona, se observó que al interior del predio se encuentra ubicada una edificación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico, **se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, lote 36 de la manzana 32, con superficie de 255.00 m2, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada la ubicación del predio en un sitio de transición en el que se han conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines al sureste, de baja y mediana intensidad afines con su propuesta, sobre una vialidad que sirve de conexión al interior del fraccionamiento y con los desarrollos de la zona, y que conforme a la solicitud del particular se trata de oficinas de uso particular, siempre y cuando se garantice con su actividad a los usos habitacionales colindantes así como la dotación de áreas de estacionamiento al interior del predio, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitud, se debe dar cumplimiento por parte del promotor 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, licencia de la 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, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios técnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es 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.
- 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, lote 36 de la manzana 32, con superficie de 255.00 m2, perteneciente al fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir por la autorización de cambio de uso de suelo, la cantidad de \$ 6,589.52.”

9. Mediante oficio SAY/DAI/1899/2017 de fecha 12 de Septiembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 8, 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/7495/2017 de fecha 17 de Octubre del 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.”

11. 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 Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, número 298, Lote 36, Manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Octubre del 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 15, 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 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma Pinal de Amoles, número 298, Lote 36, Manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, 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 solicitante; 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 la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 6,589.52 (seis mil quinientos ochenta y nueve pesos 52/100 M.N), de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 8 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

QUINTO.- 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 de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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", con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia 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 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 de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los CC. María Erika Rodiles Arce, Erika Genevieve Martínez Rodiles e Iván Alexis Martínez Rodiles.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 VEINTICINCO DE OCTUBRE 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 27 de Septiembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

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

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

4. Mediante escrito de fecha 1 de agosto de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Kirpal Acosta Vega, solicita el cambio de uso de para ubicar oficinas, en el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32 con superficie de 223.13 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

5. Se acredita la propiedad del lote 34 de la manzana 32 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Kirpal Acosta Vega, mediante escritura número 63,748 de fecha 20 de diciembre de 2012, documento pasado ante la fe del licenciado Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00218336/0003 de fecha 23 de mayo de 2016.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 34, cuenta con una superficie de 223.13 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 032 034.

6. Mediante el oficio número SAY/DAI/1538/2016 de fecha 18 de Agosto del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1261/2016, de fecha 22 de Agosto de 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante, la opinión técnica bajo el Folio número **169/16** relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Kirpal Acosta Vega, **solicita el cambio de uso de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32 con superficie de 223.13 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Se acredita la propiedad del lote 34 de la manzana 32 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Kirpal Acosta Vega, mediante escritura número 63,748 de fecha 20 de diciembre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 5 de esta demarcación notarial, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el folio inmobiliario 00218336/0003 de fecha 23 de mayo de 2016.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 34, cuenta con una superficie de 223.13 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 032 034.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

6. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, lo que ha sido influido al colindar con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, para lo cual se propone generar actividades ordenadas que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

7. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevó a cabo visita al sitio para conocer sus condiciones actuales, encontrando que al interior del predio en su parte central, un muro de contención, encontrándose el resto del predio sin edificación alguna en su interior, adicionalmente se observa que el predio cuenta con una pendiente ascendente en sentido surponiente – nororiente, la cual cuenta con una inclinación aproximada de 15 grados.

El fraccionamiento cuenta con los servicios de infraestructura básica instalados, tales como: red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así mismo, el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Pinal de Amoles, desarrollada a base de carpeta asfáltica, con banquetas en mal estado de conservación y guarniciones de concreto. Sobre la zona se tiene un flujo vehicular regular, dada su cercanía con la conexión hacia el fraccionamiento La Ermita al oriente e instalaciones de la Universidad Cuauhtémoc.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32 con superficie de 223.13 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior a fin de incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, al encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en

beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, 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 Villa Cayetano Rubio.
- Obtener de parte de la Unidad 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.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- 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.
- 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 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 Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de 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."

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6563/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, 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, considera viable el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Septiembre del 2016, en el punto 5, apartado IV, inciso 20, 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 de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 34 de la manzana 32, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada en el considerando 7 siete del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 7 siete del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en cualquiera de los medios señalados en el punto de acuerdo precedente.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al C. Kirpal Acosta Vega.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, 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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. 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 Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA", S.A. de C.V., ante 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**AMBROSIA**", ubicada en Paseo de las Lomas número 572, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: "**CONDominio A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 45,163 de fecha 31 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00540772/002 de fecha 18 de agosto del año 2016, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, del inmueble ubicado en Paseo de las Lomas, Lote 129-A manzana 1 Etapa 3 del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 22,011.94 m², que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria a quien se designará como el Fiduciario, dentro del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 170074355, a favor de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA", Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominará como la parte adquiriente, representada por su apoderado legal, el ingeniero Jorge Alberto Calzada Torres.

2. Mediante Escritura Pública número 48,865 de fecha 03 del mes de Agosto del año de 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Notario Público Titular de la notaría Pública número 43, de la demarcación notarial del Distrito Federal, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2007.

3. Mediante Escritura Pública número 56,051 de fecha 31 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201, del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, se hace constar los poderes generales limitados, que corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga a favor de la señora Rocío Yasmín Salas Santiesteban.

4. Mediante Escritura Pública número 33,780 de fecha 02 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 22, de esta demarcación notarial, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, en el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3, 4 y 5, así como la Modificación de la Nomenclatura por creación de una Vialidad denominada Boulevard El Salto del Fraccionamientos Lomas de Juriquilla, Ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP-299/2016, de fecha 21 de julio de 2016, emite la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., ubicado en el Lote 129 A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento denominado Lomas de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.

6. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, del que mediante escritura pública número 34,026 de fecha 24 del mes de Agosto del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 22, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios número 00453072/0002, 00453073/0002, 00453107/0002, 00453184/0002, 00453194/0002, 00453214/0002, 00453240/0002, 00453261/0002, 00453283/0002, 00453284/0002, 00453293/0002,

00453321/0002, 00453386/0002, 00453431/0002, 00453506/0004, 00453670/0002, 00453671/0002, 00453684/0002, 00453721/0002, 00453731/0002, 00453833/0002, 00540861/0002, 00540889/0002, 00540900/0002, 00540997/0002, 00541008/0002, 00541051/0002, 00541061/0002, 00541177/0002, 00541208/0002, 00541218/0002, 00541223/0002, 00541302/0002, 00541314/0002, 00541364/0002, 00541365/0002, 00541366/0002, 00541418/0002, 00541472/0002, 00541493/0002, 00541513/0002, 00541563/0002, 00541569/0002, 00541684/0002 de fecha 10 de agosto de 2016, se llevó a cabo la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

En lo que respecta al área de Equipamiento Urbano del fraccionamiento, su cumplimiento se realiza conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 24 de marzo de 2009, en que se Autorizo cubrir en efectivo y de contado el equivalente al 7.49% del área de donación por Equipamiento Urbano que se debe otorgar por la autorización de dicho fraccionamiento.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201606260** autorizado en fecha 20 de septiembre 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Paseo de las Lomas Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, del Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 22,011.94 m², para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Condominio A: cincuenta y dos (52) viviendas; Condominio B: setenta y cuatro (74) viviendas y Condominio C: setenta y cuatro (74) viviendas.

8. La empresa Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C-16, de fecha 14 de octubre de 2016, emite factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para la Unidad Condominal ubicada en el lote 129-A de la manzana 1, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 22,011.94 m², para tres condominio que pretende denominar AMBROSIA, conformado por Condominio A con 52 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; Condominio B con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes y Condominio C con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; y una toma general de 3.

9. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio folio DP09016176592016 de fecha 03 de enero de 2017, otorga la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica A Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V. ubicado en lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, calle Paseo de las Lomas, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui en la ciudad de Querétaro, Querétaro.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600195** de fecha 21 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**AMBROSIA**”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS**”.

11. Mediante oficio número SSPM/DAAP/356/2017, de fecha 19 de mayo de 2017, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional A-(52 viviendas); B-(74 viviendas); C-(74 viviendas) de tipo residencial denominado Conjunto AMBROSIA CONDOMINIO A, B y C, propuesto en el Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, con clave catastral 140311001230001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-121/17**, de fecha 18 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**AMBROSIA**”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS**”.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-121/17**, de fecha 18 de julio de 2017, emitido por la 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 “**AMBROSIA**”, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 Z-4781365 de fecha 21 de julio de 2017, por la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-4781366 de fecha 21 de julio de 2017, por la cantidad de \$28,785.00 (Veintiocho mil setecientos ochenta y cinco 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 48, Año II, Tomo I, de fecha 05 de septiembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 65 Tomo CL, de fecha 22 de septiembre de 2017.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/4256/2017** de fecha 03 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización para la Unidad Condominal Habitacional denominada “**AMBROSIA**”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual

se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 56.80% 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 \$557,097.11 (Quinientos cincuenta y siete mil noventa y siete pesos 11/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$991,960.28	X	43.20%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$557,097.11

(Quinientos cincuenta y siete mil noventa y siete pesos 11/100 M.N.).

- Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4256/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 4999-11740-6 de fecha 18 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., por un monto de \$557,097.11 (Quinientos cincuenta y siete mil noventa y siete pesos 11/100 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.
- La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4575/2017, de fecha 19 de octubre de 2017, emite la validación de la fianza número 4999-11740-6 de fecha 18 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., requerida en oficio SEDESOC/COU/FC/4256/2017 de fecha 03 de octubre de 2017.
- La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201704125** de fecha 15 de septiembre de 2017, autoriza la construcción de 531.96 m², el bardado de 715.52 ml, el Alineamiento de 352.59 ml, áreas exteriores (alberca de 297.13 m² para una Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada Ambrosia.
- 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 la Unidad Condominal **“AMBROSIA”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).
- 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 **“AMBROSIA”**, 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

- 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“AMBROSIA”**, ubicada en Paseo de las Lomas número 572, Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDominio A: 52 VIVIENDAS, CONDOMinio B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMinio C: 74 VIVIENDAS”**.
- De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.
- Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$675,688.85 (Seiscientos setenta y cinco mil seiscientos ochenta y ocho pesos 85/100 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 531.96 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704125**, 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, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.
- Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**AMBROSÍA**”, ubicada en Paseo de las Lomas número 572, Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 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 12 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 13 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 a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, Representante Legal de la Sociedad denominada "Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**AMBROSÍA**", ubicada en Paseo de las Lomas número 572, Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 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 18 y 19 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. 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. 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.

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 Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, Representante Legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 30 DE OCTUBRE 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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. 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 Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA", S.A. de C.V., ante 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 "**CONDOMINIO A AMBROSÍA**", perteneciente a la Unidad Condominal **AMBROSÍA**, ubicada en Paseo de las Lomas número 572 Interior A, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**52 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 45,163 de fecha 31 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00540772/002 de fecha 18 de agosto del año 2016, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, del inmueble ubicado en Paseo de las Lomas, Lote 129-A manzana 1 Etapa 3 del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 22,011.94 m², que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria a quien se designará como el Fiduciario, dentro del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 170074355, a favor de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA", Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominará como la parte adquirente, representada por su apoderado legal, el ingeniero Jorge Alberto Calzada Torres.

2. Mediante Escritura Pública número 48,865 de fecha 03 del mes de Agosto del año de 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Notario Público Titular de la notaría Pública número 43, de la demarcación notarial del Distrito Federal, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2007.

3. Mediante Escritura Pública número 56,051 de fecha 31 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201, del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, se hace constar los poderes generales limitados, que corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga a favor de la señora Rocío Yasmin Salas Santiesteban.

4. Mediante Escritura Pública número 33,780 de fecha 02 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 22, de esta demarcación notarial, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, en el que se Autoriza la Relotificación, Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, Venta Provisional de Lotes de las Etapas 3, 4 y 5, así como la Modificación de la Nomenclatura por creación de una Vialidad denominada Boulevard El Salto del Fraccionamientos Lomas de Juriquilla, Ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP-299/2016, de fecha 21 de julio de 2016, emite la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., ubicado en el Lote 129 A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento denominado Lomas de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.

6. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, del que mediante escritura pública número 34,026 de fecha 24 del mes de Agosto del año 2015,

pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 22, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios número 00453072/0002, 00453073/0002, 00453107/0002, 00453184/0002, 00453194/0002, 00453214/0002, 00453240/0002, 00453261/0002, 00453283/0002, 00453284/0002, 00453293/0002, 00453321/0002, 00453386/0002, 00453431/0002, 00453506/0004, 00453670/0002, 00453671/0002, 00453684/0002, 00453721/0002, 00453731/0002, 00453833/0002, 00540861/0002, 00540889/0002, 00540900/0002, 00540997/0002, 00541008/0002, 00541051/0002, 00541061/0002, 00541177/0002, 00541208/0002, 00541218/0002, 00541223/0002, 00541302/0002, 00541314/0002, 00541364/0002, 00541365/0002, 00541366/0002, 00541418/0002, 00541472/0002, 00541493/0002, 00541513/0002, 00541563/0002, 00541569/0002, 00541684/0002 de fecha 10 de agosto de 2016, se llevó a cabo la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

En lo que respecta al área de Equipamiento Urbano del fraccionamiento, su cumplimiento se realiza conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 24 de marzo de 2009, en que se Autorizo cubrir en efectivo y de contado el equivalente al 7.49% del área de donación por Equipamiento Urbano que se debe otorgar por la autorización de dicho fraccionamiento.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201606260** autorizado en fecha 20 de septiembre 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Paseo de las Lomas Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, del Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 22,011.94 m², para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Condominio A: cincuenta y dos (52) viviendas; Condominio B: setenta y cuatro (74) viviendas y Condominio C: setenta y cuatro (74) viviendas.

8. La empresa Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C-16, de fecha 14 de octubre de 2016, emite factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para la Unidad Condominal ubicada en el lote 129-A de la manzana 1, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 22,011.94 m², para tres condominio que pretende denominar AMBROSIA, conformado por Condominio A con 52 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; Condominio B con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes y Condominio C con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; y una toma general de 3.

9. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio folio DP09016176592016 de fecha 03 de enero de 2017, otorga la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica A Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V. ubicado en lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, calle Paseo de las Lomas, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui en la ciudad de Querétaro, Querétaro.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/356/2017, de fecha 19 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional A-(52 viviendas); B-(74 viviendas); C-(74 viviendas) de tipo residencial denominado Conjunto AMBROSIA CONDOMINIO A, B y C, propuesto en el Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, con clave catastral 140311001230001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700014** de fecha 21 de julio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO A AMBROSIA"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"AMBROSIA"**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"52 VIVIENDAS"**.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-127/17**, de fecha 28 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO A AMBROSIA"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"AMBROSIA"**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"52 VIVIENDAS"**.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-127/17**, de fecha 28 de julio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO A AMBROSIA"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"AMBROSIA"**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 Z-8220266 de fecha 04 de agosto de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8220267 de fecha 04 de agosto de 2017, por la cantidad de \$139,809.00 (Ciento treinta y nueve mil ochocientos nueve 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 48, Año II, Tomo I, de fecha 05 de septiembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 71 Tomo CL, de fecha 20 de octubre de 2017.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESOC/COU/FC/4262/2017** de fecha 03 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización para el “**CONDOMINIO A**” perteneciente a la Unidad Condominal “**AMBROSÍA**”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 59.50% 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 \$2,379,396.18 (Dos millones trescientos setenta y nueve mil trescientos noventa y seis pesos 18/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,518,930.64	X	40.50%	X
			100% + 30%
Total Fianza		\$2,379,396.18	

(Dos millones trescientos setenta y nueve mil trescientos noventa y seis pesos 18/100 M.N.).

15. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4262/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 4999-11739-6 de fecha 18 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., por un monto de \$2,379,396.18 (Dos millones trescientos setenta y nueve mil trescientos noventa y seis pesos 18/100 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. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4574/2017, de fecha 19 de octubre de 2017, emite la validación de la fianza número 4999-11739-6 de fecha 18 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., requerida en oficio SEDESOC/COU/FC/4262/2017 de fecha 03 de octubre de 2017.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201704126** de fecha 15 de septiembre de 2017, autoriza la construcción de 10,236.15 m², para el condominio habitacional denominado Condominio A Ambrosia conformado por cincuenta y dos (52) viviendas.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el “**CONDOMINIO A AMBROSÍA**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

19. 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 A AMBROSÍA**”, 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 “**CONDOMINIO A AMBROSÍA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **AMBROSÍA**, ubicada en Paseo de las Lomas número 572 Interior A, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**52 VIVIENDAS**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$19,276,290.30 (Diecinueve millones doscientos setenta y seis mil doscientos noventa pesos 30/100 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 10,236.15 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704126**, 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, 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 "**CONDominio A AMBROSÍA**", perteneciente a la Unidad Condominal **AMBROSÍA**, ubicada en Paseo de las Lomas número 572 Interior A, Lote 129-A Manzana 1,

Etapas 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“52 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 12 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 13 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 a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, Representante Legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A AMBROSÍA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **AMBROSÍA**, ubicada en Paseo de las Lomas número 572 Interior A, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“52 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 18 y 19 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. 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. 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.

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 Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, Representante Legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 31 DE OCTUBRE 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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. 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 Lic. Luis Gerardo Proal García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable “Desarrolladora Innova-Q”, S.A. de C.V., ante 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 “**IKUNA**”, ubicado en Circuito Agaves número 1401, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**21 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 117 de fecha 12 de julio de 2016, pasada ante la Fe del Lic. José Adolfo Ortega Osornio, Titular de la Notaría Pública número 37, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro mediante el folio inmobiliario número: 00533465/0002, de fecha 01 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de compraventa del lote identificado con el número 2, manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie 4,710.985 m², con clave catastral 140108401145002, donde se designa como parte vendedora a la persona moral denominada Pagalpa, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y a la persona moral denominada Desarrolladora Innova-Q, Sociedad Anónima de Capital Variable, como parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 31,638 de fecha 30 de junio de 2015, pasada ante la Fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el folio mercantil número 48890/1, de fecha 29 de septiembre de 2015, se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil denominada: Desarrolladora Innova-Q, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 70,007 de fecha 1º de septiembre de 2015, pasada ante la Fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5, de esta demarcación notarial, comparece la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Innova-Q, Sociedad Anónima de Capital Variable, para otorgar poderes generales a favor del señor Luis Gerardo Proal García.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201607947** de fecha 20 de octubre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Circuito Agaves, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, con una superficie de 4,710.96 m², veintiún (21) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DP-004/2017 de fecha 11 de enero de 2017, emite la factibilidad para el suministro del servicio de energía eléctrica a nombre de Desarrolladora Innova-Q, S.A. de C.V., Condominio IKUNA, que se encuentra ubicado en el Fraccionamiento Bojai Residencial desarrollado en el predio rustico denominado El Refugio, siendo que el citado documento lo ubica en el Fraccionamiento El Refugio del Municipio de Querétaro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09016625722017 de fecha 27 de enero de 2017, emite la aprobación de proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público.

7. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/595/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo Residencial denominado “**IKUNA**” propuesto en el fraccionamiento Bojai Residencial, con clave catastral 140108401145002, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700026** de fecha 1º de septiembre de 2017, emitió la Autorización del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**IKUNA**”, ubicado en Circuito Agaves sin número, lote 2, manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**21 VIVIENDAS**”.

9. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-01-10-2016 de fecha 07 de septiembre de 2017, al Desarrollo Habitacional IKUNA a realizarse en una superficie total de 4,710.985 m², p unidades de servicio, en el Lote 02, Manzana 03, Fraccionamiento Bojai Residencial situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Bojai Residencial, del que mediante escritura pública número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901, 00529902/0001 y 00529903/0001 de fecha 16 de marzo de 2016; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de

una superficie de 1,463.410 m² por concepto de plaza pública, una superficie de 6,015.281 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 7,317.191 m², por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 1,797.145 m² de transmisión gratuita al municipio por concepto de áreas Condominales y una superficie de 31,688.096 m² para vialidades del fraccionamiento “Bojai Residencial”.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-144/17**, de fecha 18 de septiembre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**IKUNA**”, ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**21 VIVIENDAS**”.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-144/17**, de fecha 18 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**IKUNA**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González 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 Z-7523624 de fecha 25 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7523621 de fecha 25 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$40,074.00 (Cuarenta mil setenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Folio Z-7526174 de fecha 23 de octubre de 2017, por la cantidad de \$16,989.00 (Dieciséis mil novecientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por los servicios relacionados con la Gaceta Municipal.
- Numero de operación 2017/2107259 de fecha 30 de octubre de 2017, por la cantidad de \$18,197.00 (Dieciocho mil ciento noventa y siete pesos 00/100 M.N.) por los servicios relacionados con la Publicación de documento en el periódico oficial.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/4093/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “**IKUNA**”, ubicado en Circuito Agaves sin número, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 67.15% 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 \$1,336,237.26 (Un millón trescientos treinta y seis mil doscientos treinta y siete pesos 26/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$3,129,397.10	X	32.85%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$1,336,237.26

(Un millón trescientos treinta y seis mil doscientos treinta y siete pesos 26/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4093/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2133837, de fecha 25 de septiembre de 2017, emitida por Afianzadora Sofimex, S.A., por un monto de \$1,336,237.26 (Un millón trescientos treinta y seis mil doscientos treinta y siete 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.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4460/2017, de fecha 11 de septiembre de 2017, emite la validación de la fianza número., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/4093/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201704371** de fecha 22 de septiembre de 2017, autoriza la construcción de 4,179.34 m² (4,007.86 M² de áreas privativas y 171.48 m² de áreas comunes), el bardado de 289.28 ml y el Alineamiento de 45.69 ml, para un condominio conformado por 21 veintiún (21) viviendas.

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 “**IKUNA**”, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 “**IKUNA**”, 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 Residencial denominado **"IKUNA"**, ubicado en Circuito Agaves número 1401, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"21 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$8,753,826.60 (Ocho millones setecientos cincuenta y tres mil ochocientos veintiséis pesos 60/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,179.34 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704371**, 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, 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**, del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"IKUNA"**, ubicado en Circuito Agaves número 1401, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"21 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 11 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 14 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. Luis Gerardo Proal García, Representante Legal de la sociedad "Desarrolladora Innova-Q", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"IKUNA"**, ubicado en Circuito Agaves número 1401, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"21 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 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. 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.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible en un plazo no mayor a 30 días, a partir de la presente autorización, las publicaciones de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

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. 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.

DECIMO. 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 Epigmenio González y al Lic. Luis Gerardo Proal García, Representante Legal de la sociedad “Desarrolladora Innova-Q”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 31 DE OCTUBRE 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; 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.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO...**
SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo 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.
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 **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, así como la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, representante legal de la empresa denominada Casas Acrópolis, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicitó la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MALLORCA 2**”, ubicado en calle Mallorca número 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 202,238 de fecha 19 de mayo de 2008, ante la fe del Lic. Hugo Salgado Castañeda, Notario Público número 2, del Patrimonio Inmobiliario Federal de esta Primera Demarcación notarial del Estado de Morelos, se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casa Acrópolis, S.A. de C.V., Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cuernavaca, Morelos, en el folio mercantil electrónico número 42335-1, de fecha 24 de junio de 2008.

2. Mediante Escritura Pública número 235,854 de fecha 29 de marzo de 2011, pasada ante la fe del Lic. Hugo Manuel Salgado Bahena, de la Notaría 2 de la demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hace constar el Poder General que otorga la Sociedad Mercantil denominada Casas Acrópolis, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor del Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala.

3. Mediante Escritura Pública número 78,375, de fecha 12 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio Real 403480/3 de fecha 30 de noviembre de 2011, se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada Casas Acrópolis, Sociedad Anónima de Capital Variable, como compradora respecto al inmueble Fracción I-A, proveniente de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como polígono 1b, ubicado en la Calle Práxedes Guerrero sin número esquina Avenida Monte Sacro, en el Desarrollo Centro Norte, en esta Ciudad de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 30,809.45 m².

4. Mediante Escritura Pública número 78,376, de fecha 12 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio Real 252601/7 de fecha 12 de octubre de 2011, se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada Casas Acrópolis, Sociedad Anónima de Capital Variable, como compradora respecto al inmueble cuyo Lote de terreno está ubicado en la sección A, resultante de la fusión de varios lotes, en Centro Norte, en esta Ciudad de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 532.95 m².

5. Mediante Escritura Pública número 79,171, de fecha 7 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio Real 432447/2 de fecha 26 de julio de 2012, se hizo constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad mercantil denominada Casas Acrópolis, Sociedad Anónima de Capital Variable, como compradora respecto al inmueble Fracción FSB-2, proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A, ubicado en Boulevard de la Nación, en el Desarrollo Centro Norte de esta Ciudad de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 184.50 m².

6. Mediante Escritura Pública número 79,946, de fecha 1 de febrero de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta demarcación notarial, se hace constar a solicitud de Casas Acrópolis, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, la protocolización de fusión folio FUS201100662 de fecha 18 de noviembre de 2011, en la se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con superficie total de 31,526.90 m², los lotes de terreno identificados como Fracción I-A, proveniente de la subdivisión de la Fracción 1 a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como polígono 1b, ubicado en la Calle Práxedes Guerrero sin número esquina Avenida Monte Sacro, lote de terreno ubicado en la sección letra A, resultante de la fusión de varios lotes y la Fracción FSB-2, proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-

A ubicado en el Boulevard la Nación, todos en el Desarrollo Centro Norte de esta Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00432449/0001 de fecha 26 de julio de 2012.

7. Mediante Escritura Pública número 25,772, de fecha 28 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, se hace constar a solicitud de Casas Acrópolis, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, la protocolización de la subdivisión folio FUS201400104 de fecha 05 de marzo de 2014, mediante el cual se autoriza subdividir en cuatro fracciones el inmueble identificado como Fracción B-1, resultante de la subdivisión de la Fracción B, a su vez proveniente de la subdivisión de la Unidad Topográfica resultante de la fusión de los lotes identificados como Fracción I-A, proveniente de la subdivisión de la Fracción I resultante de la subdivisión del predio identificado como Polígono 1b, ubicado en la calle Práxedes Guerrero sin número esquina Avenida Monte Sacro, Lote de terreno ubicado en la sección A, resultante de la fusión de varios lotes y Fracción FSB-2, proveniente de la subdivisión de la Fracción 2-A, ubicado en Boulevard de la Nación, todos en el Desarrollo Centro Norte, de esta Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro; para que en lo sucesivo conste de cuatro fracciones identificadas como Fracción **B-1-A**, con una superficie de 6,500.94 m²; Fracción **B-1-B** con una superficie de 6,369.50 m²; Fracción **B-1-C** con una superficie de 4,470.74 m² y Fracción **B-1-D** con una superficie de 3,152.87 m².

8. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta Escritura número 48,392 de fecha 27 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular a la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario: 00503272/0003 de fecha 14 de agosto de 2017, donde se hace constar la Donación que celebra la Sociedad mercantil denominada Casas Acrópolis, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro del inmueble identificado como la Fracción B-1-D resultante de la subdivisión de la fracción B1 de la Fracción B resultante de la subdivisión de un predio ubicado en el Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad de Querétaro, Qro., con una superficie de 3,152.87 m², correspondiente al 13.16% de la superficie total de los predios, y que se desprende del oficio DDU/COU/FC/2565/2014 de fecha 20 de junio de 2014, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, para Equipamiento Urbano y Áreas Recreativas, en que se desarrolla el condominio Mallorca 2.

9. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante folio SSPM/215/DGM/IV/2012, de fecha 12 de Noviembre de 2012, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a 217 viviendas, locales comerciales y locales de servicio, bajo régimen de propiedad en condominio denominado MALLORCA, localizados en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201507921** autorizado en fecha 20 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar ochenta (80) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en el Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, con una superficie de 6,500.94 m².

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0220/2015, Expediente QR-018-07-D, de fecha 20 de febrero de 2015, emite la Ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas del Desarrollo ubicado en Fracción I-A proveniente de la subdivisión de la fracción I a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como Polígono 1b ubicado en la colonia Centro Norte del Municipio de Querétaro, Qro, del Desarrollo Habitacional Mallorca.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-127, de fecha 27 de agosto de 2015, emite la autorización de proyecto para la red agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Desarrollo que refiere como ubicado en Boulevard de la Nación s/n, del Desarrollo Centro Norte, Municipio de Querétaro, Qro., siendo su ubicación correcta calle Mallorca 240, Fracción B-1-A, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio Mallorca 2.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500049** de fecha 03 de diciembre de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**MALLORCA 2**", ubicado en calle Mallorca 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González de esta Ciudad, consistente en "**80 VIVIENDAS**".

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCI/00049/201506563** de fecha 18 de diciembre de 2015, autoriza la construcción de 7,196.09 m² para 80 viviendas tipo, el Alineamiento de 44.06 ml y el Bardado de 360.42 ml, para el condominio al que denomina como Mallorca 2, ubicado en Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González de esta Ciudad. Se hace notar que la citada licencia de construcción incluye la autorización de construcción en la sección en que se cuenta con obras de urbanización internas del Condominio, lo que se ratifica con la presente autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización.

15. Derivado de la autorización de la licencia de construcción referida en el punto anterior inmediato, se realizó inspección al condominio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, en que se verificó que las obras de urbanización del condominio se encuentran ejecutadas y terminadas en su totalidad, mismas que el promotor deberá mantener en buenas condiciones de uso así como de sus servicios de infraestructura, hasta en tanto se realice la entrega de las mismas a los condóminos. 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 \$23,355.75 (Veintitrés mil trescientos cincuenta y cinco pesos 75/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,796,595.90	X	1%	X
			100% + 30%
Total Fianza		\$23,355.75	

(Veintitrés mil trescientos cincuenta y cinco pesos 75/100 M.N.).

16. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DPO9013020352016, de fecha 02 de mayo de 2016, emite el proyecto autorizado para baja tensión, mediana tensión y alumbrado público, del predio ubicado en el Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, Querétaro; dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio MALLORCA 2.

17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0841/2017, Expediente QR-018-07-D, de fecha 01 de junio de 2017, otorga la prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 220 viviendas, localizado en Fracción I-A, proveniente de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión del predio identificado como polígono 1B, ubicado en la Calle Praxedis Guerrero s/n, Centro Norte del Municipio de Querétaro, Qro., dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio MALLORCA 2, condominio ubicado en calle Mallorca 240, Fracción B-1-A.

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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio de Tipo Popular denominado "**MALLORCA 2**", la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 M.N.)

19. 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 de Tipo Popular denominado "**MALLORCA 2**", la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio de Tipo Popular denominado "**MALLORCA 2**", la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 M.N.)

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

Presupuesto Urbanización	\$	1,796,595.90	x1.875%	\$	33,686.17
Total					\$ 33,686.17

(Treinta y tres mil seiscientos ochenta y seis pesos 17/100 M. N.)

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

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular

Superficie Vendible	6,500.94	m ²	X	\$ 9.06	\$ 58,898.51
Total					\$ 58,898.51

(Cincuenta y ocho mil ochocientos ochenta y cinco pesos 51/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**MALLORCA 2**", ubicado en calle Mallorca número 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**80 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, Dictamen Técnico relativo a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización y Pago de Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 18, 19, 20, 21 y 22 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. La empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía autorizada, 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 \$23,355.75 (Veintitrés mil trescientos cincuenta y cinco pesos 75/100 M.N.), en un plazo máximo de 30 días contados a partir de

autorización del presente, como se indica en el considerado número 15. Así como presentar el oficio de validación de dicha fianza, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano.

4. Así mismo, 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 “**MALLORCA 2**”, ubicado en calle Mallorca número 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”. Lo anterior al contar con Licencia de Construcción previa, emitida con Folio **LCI/00049/201506563** de fecha 18 de diciembre de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano.

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

6. Con base en el Artículo 261 Fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 10,639,823.50 (Diez millones seiscientos treinta y nueve mil ochocientos veintitrés pesos 50/100 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 7,196.09 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCI/00049/201506563, 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.

7. 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 áreas de uso común.

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. [...]"

8. Finalmente, 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 **"MALLORCA 2"**, ubicado en calle Mallorca número 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"80 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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. Luis Alfonso Aguilera Ayala, representante legal de la empresa Casas Acrópolis, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, 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 **"MALLORCA 2"**, ubicado en calle Mallorca número 240, Fracción B-1-A, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"80 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, Autorización de la Venta de Unidades Privativas, Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización y Pago de Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 18, 19, 20, 21 y 22 del presente 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. La empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía autorizada, 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 \$23,355.75 (Veintitrés mil trescientos cincuenta y cinco pesos 75/100 M.N.), en un plazo máximo de 30 días contados a partir de autorización del presente, como se indica en el considerado número 15 y Resolutivo 3.

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

QUINTO. El desarrollador 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. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá vigencia de dos años, 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.

SÉPTIMO. 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”.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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 y 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 Epigmenio González y al Ing. Luis Alfonso Aguilera Ayala, representante legal de Casas Acrópolis, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 25 DE OCTUBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. 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 Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V., ante 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 "**CONDOMINIO 9**", perteneciente a la "**UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA**", ubicada en Avenida Sonterra 3002-2, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**72 ÁREAS PARA VIVIENDA**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 32,997 de fecha 05 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que formaliza por una parte Salvador Sánchez Espinosa y por la otra parte Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representada por el señor Adrián Ramírez Gallegos, en lo sucesivo como la parte compradora, del lote de terreno marcado con el número 7, manzana 2, Etapa 5, del Fraccionamiento Sonterra, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 28,601.19 m²; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00353388/0010, de fecha 07 de diciembre de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28, del Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por "Ruba Desarrollos", Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio mercantil número 23817*10.

3. Mediante Escritura Pública número 41,406 de fecha 19 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Titular de la Notaría número 28, del Distrito Judicial Bravos, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, actuando en el Protocolo Abierto Ordinario, comparece el Señor Ingeniero Jesús Miguel Sandoval Armenta en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "Ruba Desarrollos", Sociedad Anónima de Capital Variable, con el objeto de otorgar un Poder y Mandato Especial a favor del Señor Adrián Ramírez Gallegos.

4. Mediante Escritura Pública número 21,362 de fecha 18 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Titular de la Notaría número 2, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario 00353257/0008 de fecha 08 de septiembre de 2014, se hace constar la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 27 de enero de 2014, relativo a la autorización de la Licencia de Obras de Urbanización de la Etapa 5, del Fraccionamiento de tipo Popular denominado Sonterra, ubicado en la fracción Uno, del Rancho El Colmenar, ubicado en el Kilómetro 10.5 del Libramiento Surponiente, Delegación Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, dentro de la cual se encuentra el predio en que se desarrolla la Unidad Condóminal en estudio.

5. Mediante Escritura Pública número 22,086 de fecha 28 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Guerra Malo, Notario Titular de la Notaría número 26, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios 00520037/0001, 00520038/0001, 00520039/0001, 00520040/0001, 00520041/0001, 00520042/0001, 00520043/0001, de fecha 15 de octubre de 2015, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de julio de 2015, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, emite la Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

6. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir en forma gratuita a favor de Municipio de Querétaro, al formar parte del fraccionamiento Sonterra, del que mediante escritura pública número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada "Sonterra Grupo Desarrollador", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 28,601.19 m² por concepto de donación Equipamiento; así como una superficie de 86,151.52 m² por

concepto de donación de áreas verdes y por último una superficie de 125,074.08 m² por concepto de vialidades, ubicadas todas dentro del Fraccionamiento Sonterra, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número 353270/2, 353276/2, 353289/2, 353290/2, 353291/2, 353381/1, 353282/1, 353284/1, 353385/1, 353386/1, 353387/1, 353388/1, 353389/1, 353390/1, 353391/1, 353392/1, de fecha 23 de julio de 2010.

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

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0368/2016 de fecha 24 de Febrero de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 156 viviendas, del desarrollo al que denomina como Unidad Condominal Sonterra, ubicado en el Lote 7, Manzana 2, de la Etapa 5 del Fraccionamiento Sonterra, en el Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al Condominio 9.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 13-146-05, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 28 de septiembre de 2016, emite la aprobación del proyecto de la Unidad Condominal Sonterra, Condominio Paseo Natura 8 y 9, solicitado por Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., ubicado en el Lote 7 Manzana 2 de la Etapa 5, fraccionamiento Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., para 143 viviendas en total, 71 viviendas en Paseo Natura 8 y 72 viviendas en Paseo Natura 9.

10. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la División Bajío, Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos folios DP09015224672016 de fecha 08 de octubre de 2016 y DP09015224632016 de fecha 19 de octubre de 2016, emite la Aprobación de Proyecto, para la construcción de la obra eléctrica a Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Paseo Natura 8 y 9 respectivamente, ubicado en Avenida Sonterra, Fraccionamiento Sonterra.

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

12. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/923/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto del área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Paseo Natura, ubicado en el Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al Condominio 9.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600196**, de fecha 10 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular, denominado “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Lote 7, Manzana 2, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**72 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/0467/2017**, de fecha 7 de febrero de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, denominada “**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**”, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**DOS CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; debido a la modificación en los metros cuadros de construcción sin cambiar la distribución de las unidades ni la cantidad de las mismas dentro del condominio.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-062/17**, de fecha 03 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Lote 7, Manzana 2, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**72 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-062/17**, de fecha 03 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, ubicada en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 Z-8031517 de fecha 16 de junio de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M. N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-5244295 de fecha 18 de mayo de 2017, por la cantidad de \$120,789.00 (Ciento veinte mil setecientos ochenta y nueve 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 43, Año II, Tomo II, de fecha 20 de junio de 2017.

- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 43 Tomo CL, de fecha 07 de julio de 2017.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/4363/2017** de fecha 06 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la Unidad Condominal Paseo Natura, ubicado en Avenida Sonterra, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 35.40% 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 \$6,276,022.10 (Seis millón doscientos setenta y seis mil veintidós pesos 10/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$7,472,788.08	X	64.60%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$6,276,022.10

(Seis millón doscientos setenta y seis mil veintidós pesos 10/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio **SEDES/DDU/COU/FC/4363/2017** de fecha 06 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1843267, de fecha 12 de octubre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$6,276,022.10 (Seis millón doscientos setenta y seis mil veintidós pesos 10/100 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/4645/2017, de fecha 23 de octubre de 2017, emite la validación de la fianza número 1843267, de fecha 12 de octubre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en oficio **SEDES/DDU/COU/FC/4363/2017** de fecha 06 de octubre de 2017.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201702730** de fecha 07 de junio de 2017, autoriza el bardado de 198.99 ml, para el Condominio 9, consistente en 72 áreas para vivienda.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/01321/2017, SCG-1589-17, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 24 de agosto de 2017, otorga prórroga de vigencia de factibilidad para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un Conjunto Habitacional para 156 viviendas, localizado en Lote 7, Manzana 2 de la Etapa 5, Unidad Condominal Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el “**CONDOMINIO 9**”, 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 el “**CONDOMINIO 9**”, 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 “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la “**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**”, ubicada en Avenida Sonterra 3002-2, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**72 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 aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$148,594.88 (Ciento cuarenta y ocho mil quinientos noventa y cuatro pesos 88/100 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 198.99 ml, que corresponden a la construcción del bardado (áreas comunes) que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703475**, 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, 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**, del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO 9"**, perteneciente a la **"UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA"**, ubicada en Avenida Sonterra 3002-2, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"72 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, 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 15 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 16 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 al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable "Ruba Desarrollos", 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 **"CONDOMINIO 9"**, perteneciente a la **"UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA"**, ubicada en Avenida Sonterra 3002-2, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"72 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 22 y 23 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.

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. 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.

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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 24 DE OCTUBRE 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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. 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. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., ante 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 “**LA ARBOLEDA III**”, ubicado en Circuito Pizarra número 591, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 36,309 de fecha 06 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa a plazos celebra la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, de los predios denominados, Jurica San Juan con una superficie de 320,866.30 m²; Jurica El Mirador superficie de 352,609.70 m²; Jurica Arroyo Seco con una superficie de 547,751.14 m²; Jurica Bellavista con una superficie de 505,329.20 m², ubicados todos los predios en la Ex Hacienda de Juriquilla, Estado de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00466084/0005, 00466085/0005, 00466086/0005, de fecha 31 de marzo de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 8, de la Ciudad de Torreón Distrito de Viesca, Estado de Coahuila de Zaragoza, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la propiedad en la Ciudad de torreón, Coahuila, bajo el folio Mercantil Electrónico 77387-1 sección comercio, de fecha 16 de mayo de 2005.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomas Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría número 6, de la ciudad de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza, el señor Rafael Tricio Haro, en su carácter de presidente del consejo de administración de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., otorga el poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández, inscrito en el folio mercantil electrónico número 77837*1 de fecha 19 de junio de 2015.

4. Mediante Escritura Pública número 38,255 de fecha 13 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro, bajo del folio real número 533632/1 de fecha 9 de junio de 2016, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios GTH, Sociedad Anónima de Capital Variable, se hace constar la protocolización de los siguientes documentos:

- La fusión de los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, folio FUS201600100 de fecha 8 de abril de 2016, para formar un solo predio ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Municipio de Querétaro, con una superficie de 39,367.37 m².
- La subdivisión folio FUS201600101 de fecha 8 de abril de 2016, derivado de la cual quedan dos polígonos que se describen a continuación:
 - a) Fracción A: resultante de la fusión de los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 19,057.98 m²
 - b) Fracción B: resultante de la fusión de los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 20,309.39 m²

5. Mediante Acuerdo de cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, el Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo Relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento Denominado Juriquilla San Isidro II, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C-05, de fecha 03 de marzo de 2016, Provincia Juriquilla otorga la Factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para su proyecto en condominio ubicado en los lotes 3, 4 y 5 de la manzana 6 del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 39,367.37 m². para dos condominios que pretende denominar Arboledas II y Arboledas III, con 92 y 83 viviendas respectivamente.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201607442** autorizado en fecha 14 de octubre de 2016, dictaminó factible ubicar en la fracción A resultante de la subdivisión de Lotes 3, 4 y 5, de la Manzana 6, del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, con superficie de 19,057.98 m², ochenta (80) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

8. El condominio “LA ARBOLEDA III” 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, al formar parte del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 32,655 de fecha 23 de mayo de 2013, inscrita en el Registro

Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00341212/0011, de fecha 16 de agosto de 2013, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficie de vialidad y equipamiento urbano.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos folio número SP-194/2016, de fecha 28 de abril de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Fraccionamiento de Unidad Habitacional, que se encuentra ubicado en circuito pizarra sin número, Fraccionamiento San Isidro II, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

10. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/012/2017 de fecha 12 de enero de 2017, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal denominada La Arboleda III de tipo Residencial (80 viviendas), ubicado en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201700003**, de fecha 27 de enero de 2017, emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“LA ARBOLEDA III”**, ubicado en Circuito Pizarra s/n, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“80 VIVIENDAS”**.

12. Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., mediante planos sellados de fecha 16 de marzo de 2017, emite el proyecto autorizado de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el condominio habitacional La Arboleda III, ubicado en Circuito Pizarra, Fracción A, Lotes 3, 4 y 5, Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-061/17**, de fecha 28 de abril de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“LA ARBOLEDA III”**, ubicado en Circuito Pizarra s/n, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“80 VIVIENDAS”**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-061/17**, de fecha 28 de abril de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“LA ARBOLEDA III”**, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 Z-2972855 de fecha 05 de mayo de 2017, por la cantidad de \$8,006.00 (Ocho mil seis pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2972856 de fecha 05 de mayo de 2017, por la cantidad de \$229,884.00 (Doscientos veintinueve mil ochocientos ochenta y cuatro 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 42, Año II, Tomo I, de fecha 30 de mayo de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 33 Tomo CL, de fecha 02 de julio de 2017.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESOC/COU/FC/4479/2017** de fecha 12 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado **“LA ARBOLEDA III”**, ubicado en Circuito Pizarra s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 47.86% 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 \$6,407,676.38 (Seis millones cuatrocientos siete mil seis cientos setenta y seis pesos 38/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$12,260,486.26	X 52.14%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$6,407,676.38

(Seis millones cuatrocientos siete mil seis cientos setenta y seis pesos 38/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4479/2017 de fecha 12 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 5429-10171-0 Folio 1126139, de fecha 02 de noviembre de 2017, emitida por Afianzadora INSURGENTES, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$6,407,676.38 (Seis millones cuatrocientos siete mil seis cientos setenta y seis pesos 38/100 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.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201702577** de fecha 06 de junio de 2017, autoriza la construcción de 9,819.44 m², áreas descubiertas 305.94 m² (estacionamiento de visitas de 241.20 m² y alberca de 64.74 m²), el bardado de 580.03 ml y el alineamiento de 261.89 ml, para ochenta (80) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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 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 **“LA ARBOLEDA III”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

19. 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 **“LA ARBOLEDA III”**, 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 **“LA ARBOLEDA III”**, ubicado en Circuito Pizarra número 591, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“80 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$18,906,125.05 (Dieciocho millones novecientos seis mil ciento veinticinco pesos 05/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 9,819.44 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702577**, 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, 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 "**LA ARBOLEDA III**", ubicado en Circuito Pizarra número 591, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**80 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 13 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 15 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 16 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. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial

denominado “**LA ARBOLEDA III**”, ubicado en Circuito Pizarra número 591, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**80 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 18 y 19 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. 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.

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

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

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. 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 Santa Rosa Jáuregui y al C. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 09 DE NOVIEMBRE 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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. 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 Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi” S.A de C.V., ante 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 “**GÉNOVA**”, ubicado en Circuito Canto Murano Número 1103, Lote 06, Manzana I, del Fraccionamiento Tres Cantos, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**98 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; de los siguientes inmuebles; Lote 5 de la Manzana 1 y Lote 6 de la Manzana 1, ubicados en el Fraccionamiento denominado actualmente Tres Cantos (anteriormente Prados de Sonterra), Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta demarcación notarial, en la que hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollo Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y un Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil número 190035, México, D.F. fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 25 de enero de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio GENOVA.

7. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados folio DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio GENOVA.
8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio GENOVA.
9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0711/2016, de fecha 2 de agosto de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado "GENOVA", con clave catastral 140100130076008, ubicado en el Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201605964** de fecha 07 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 6, de la Manzana I, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, identificado con la clave catastral 140100130076008 y una superficie de 14,532.72 m², un condominio con noventa y ocho (98) viviendas.
11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20160144**, de fecha 07 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional denominado "**GENOVA**", ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 06, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**98 VIVIENDAS**".
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
13. Mediante Escritura Pública número 46,380 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la donación a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 23,303.57 m², correspondiente al área adicional de vialidades del Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad, resultantes de la Relotificación del fraccionamiento, en cumplimiento al acuerdo de cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551379/1, de fecha cinco de diciembre de 2016.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/COU/FC/0448/2017, de fecha 07 de febrero de 2017, emite la modificación para el Condominio Habitacional "**GENOVA**" ubicado en el fraccionamiento Tres Cantos, antes denominado Prados de Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en relación a la Modificación de la denominación del Fraccionamiento "Prados de Sonterra a Fraccionamiento de tipo popular denominado "Tres Cantos", en base al Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de septiembre de 2015.
15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en el lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio GENOVA.
16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0645/2017, Expediente QR-016-08-D2, de fecha 24 de abril de 2017, se otorga prórroga de vigencia a la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 660 viviendas, localizado en el lote 5 y 6 de la manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio GENOVA.
17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0828/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 22 de mayo de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 243 viviendas, localizado en el lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio GENOVA.
18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-030/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**GENOVA**", ubicado Circuito Canto Murano sin número, lote 06, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**98 VIVIENDAS**".

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-030/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GÉNOVA”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 Z-7955575 de fecha 23 de marzo de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7955576 de fecha 23 de marzo de 2017, por la cantidad de \$73,117.00 (Setenta y tres mil ciento diecisiete 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 40, Año II, Tomo II, de fecha 02 de mayo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 30 Tomo CL, de fecha 26 de mayo de 2017.
- c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 47,941 de fecha 30 de agosto de 2017, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/4496/2017** de fecha 16 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“GÉNOVA”**, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 37.13% 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 \$7'726,187.81 (Siete millones setecientos veintiséis mil ciento ochenta y siete pesos 81/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente	
\$9,452,556.49	X	62.87%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$7'726,187.81

(Siete millones setecientos veintiséis mil ciento ochenta y siete pesos 81/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio SEDES0/DDU/COU/FC/4496/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2141644, de fecha 16 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$7'726,187.81 (Siete millones setecientos veintiséis mil ciento ochenta 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.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4946/2017, de fecha 09 de noviembre de 2017, emite la validación de la fianza número 2141644, de fecha 16 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDES0/DDU/COU/FC/4496/2017 de fecha 16 de octubre de 2017.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201701900** de fecha 25 de mayo de 2017, para el condominio habitacional de tipo popular denominado **“GÉNOVA”**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1103, Fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, autoriza la construcción de 9,208.29 m², (92.91 m² de áreas comunes: caseta, palapa, contenedores), el bardado de 526.51 ml. y el alineamiento de 112.44 ml. para un condominio consistente en noventa y ocho (98) viviendas.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DUS201712025**, emite la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, en el que se dictamina factible ubicar en el Lote 06, de la Manzana I, del fraccionamiento Tres Cantos, un condominio con noventa y ocho (98) viviendas.

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

26. 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 **“GÉNOVA”**, 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 Popular denominado **“GÉNOVA”**, ubicado en Circuito Canto Murano Número 1103, Lote 06, Manzana I, del Fraccionamiento Tres Cantos, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“98 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$14,357,782.70 (Catorce millones trescientos cincuenta y siete mil setecientos ochenta 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 9,208.29 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701900**, 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, 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 **"GÉNOVA"**, ubicado en Circuito Canto Murano Número 1103, Lote 06, Manzana I, del Fraccionamiento Tres Cantos, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"98 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 18 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 20 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 19 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 21 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. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", 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 **"GÉNOVA"**, ubicado en Circuito Canto Murano Número 1103, Lote 06, Manzana I, del Fraccionamiento Tres Cantos, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"98 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 25 y 26 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.

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.

SÉXTO. 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, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 13 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

Lic. Luz Maria Quiroz Mosqueda
Representante Legal
Inmobiliaria Express-Ate
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado InterSur Empresarial ubicado en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Fraccionamiento Centro Sur Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

Mediante oficio Número APC201600090 de fecha 12 de septiembre de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 2 locales de servicio, 10 locales comerciales, 1 local de servicios y 43 locales de servicios(oficinas).

Mediante Expediente C-032/2017 de fecha 07 de marzo de 2017, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado InterSur Empresarial ubicado en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Fraccionamiento Centro Sur Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Luz Maria Quiroz Mosqueda, Representante Legal de la empresa. Inmobiliaria Express ATE. S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Inter Sur Empresarial

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, InterSur Empresarial de fecha 11 de mayo de 2017, signada por el Gerente de Supervisión de Obra Ing.Mario Cutberto Arriaga Patiño. y Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado InterSur Empresarial ubicado en, en Avenida Fray Luis de León No. 8071, Fraccionamiento Centro Sur Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 03 de octubre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el C. Elizabeth Quiroz Mosqueda Representante Legal de Inmobiliaria Express ATE S.A. de C.V y el Presidente C.Elizabeth Quiroz Mosqueda, y el Secretario C. Guillermo Castro Rivas de Asociación de Condóminos Fray Luis 80071,A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado InterSur Empresarial reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Expediente C-032/2017 de fecha 07 de marzo de 2017, la cual tendrá vigencia de un (Uno) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano



Acuerdo No. AA/SF/19/2017

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4 fracción V, 4 bis fracciones I y V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 05 de noviembre del 2008; y: -----

ANTECEDENTES

- 1.- Que derivado de los recientes cambios en la estabilidad económica del país, el panorama para el presente año 2017, se modifica respecto de las proyecciones que se habían presupuestado a finales del año 2016, de forma que las finanzas de la población que se encuentra ubicada dentro del Municipio de Querétaro, se está viendo afectada de una forma significativa.
- 2.- Que por los importantes incrementos a principios de año respecto de los insumos básicos, así como de los porcentajes de inflación, tasas de interés, así como del aumento en el valor del dólar en relación al peso mexicano, son elementos que se conjuntan para plantear un panorama económico que se estima adverso en general para los sectores sociales y económicos del país, estados y municipios.
- 3.- Que tal y como se señala, a finales del ejercicio fiscal 2016, las proyecciones financieras plasmadas en los criterios generales económicos que se tomaron en cuenta para la elaboración de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, plantearon un porcentaje en inflacionario estimado del 3.7%, con una tasa de interés (CETES 28 días) se estima cercano entre el 4.5% y el 5.75% anual, las tasa de interés (CETES 28 días %) se estima cercano al 5.77%, t el dólar americano estará oscilando entre \$22.00 (veintidós pesos 00/100 M.N.).
- 4.- Que mientras uno de los aspectos emergentes como factor desestabilizador resultó ser el aumento en el precio de los combustibles, aplicándose un incremento promedio del 20% a partir del primero de enero de 2017, proyectándose un ajuste a la alza para el mes de febrero, continuando esta tendencia en el transcurso del año.
- 5.- Que los factores financieros que aunados al panorama comercial internacional, producen un panorama desfavorable de la economía a nivel nacional, y por ende en detrimento de la población de nuestro Municipio, ya que los principales efectos colaterales es el aumento en los costos de insumos de primera necesidad como lo es, la canasta básica, provocando de esta forma un crecimiento en los gastos a ejercer por los habitantes del Municipio de Querétaro.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Secretaria de Finanzas, es la dependencia encargada de las finanzas públicas, teniendo a su cargo la recaudación de los ingresos municipales, mismos que sirvieran para solventar los gastos municipales, de conformidad con los planes y programas aprobados. -----



SEGUNDO.- Que en medida en que son alterados los factores socioeconómicos de los Municipios, ya sea por crecimiento demográfico o por surgimiento y desarrollo de actividades productivas, los Ayuntamientos deben crear, adecuar e integrar los ordenamientos legales necesarios para un eficaz y eficiente modelo de gobierno.-----

TERCERO.- Que derivado de la actual situación económica y del contexto social que se vive tanto en el País como en Estado y en el Municipio, resulta necesario el actuar por parte de los niveles de gobierno, encaminado a crear las medidas tendientes a generar la estabilidad económica así como de las condiciones que propicien el desarrollo económico y social de la población.-----

CUARTO.- Que en el último párrafo del numeral 14 de la fracción II, del artículo 48 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga, el día 21 de diciembre del 2016, se prevé que las disposiciones antes descritas podrán ser susceptibles de modificación o eliminación, mediante Acuerdo Administrativo emitido por el Encargado de las Finanzas Públicas Municipales; surtiendo efectos a partir de la fecha de su aprobación y debiéndose publicar en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.-----

QUINTO.- Que en fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, se publicó en la Gaceta Municipal, Año III No. 52 Tomo II, el Acuerdo AA/SF/18/2017, mediante el cual, se autoriza la aplicación de descuentos en accesorios generados en materia de Impuestos Inmobiliarios, como lo son: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto Sobre Fraccionamientos y Condominios. Impuesto por Subdivisión, Impuesto por Fusión, Impuesto por Relotificación, Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles e Impuesto Sobre el Uso de Inmuebles destinados a la Prestación de Servicios de Hospedaje, de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:-----

MES	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
Octubre 2017	100%	Recargos y Multa
Noviembre 2017	80%	Recargos y Multa
Diciembre 2017	70%	Recargos y Multa

SEXTO.- Que considerando la situación económica por la que atraviesa el país, cuya afectación incide también en los ciudadanos del Municipio de Querétaro, y a efecto de que los contribuyentes puedan cumplir con sus obligaciones fiscales en materia de Impuestos Inmobiliarios, contribuyendo a dar certidumbre jurídica en la tributación, y para lograr una recaudación y en consecuencia incrementar los ingresos propios a favor de la hacienda pública municipal, resulta pertinente, razonable y justificable, así como necesario adecuar el Acuerdo Administrativo número AA/SF/18/2017, mediante el cual, se autoriza la aplicación de descuentos en accesorios generados en materia de Impuestos Inmobiliarios, como lo son: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto Sobre Fraccionamientos y Condominios, Impuesto por Subdivisión, Impuesto por Fusión, Impuesto por Relotificación, Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles e Impuesto Sobre el Uso de Inmuebles destinados a la Prestación de Servicios de Hospedaje, publicado en la Gaceta Municipal en fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete, he tenido a bien expedir el siguiente:-----



ACUERDO QUE MODIFICA EL INSTRUMENTO JURÍDICO POR EL QUE SE AUTORIZA LA APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN ACCESORIOS GENERADOS EN MATERIA DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS, COMO LO SON: IMPUESTO PREDIAL, IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO, IMPUESTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS. IMPUESTO POR SUBDIVISIÓN, IMPUESTO POR FUSIÓN, IMPUESTO POR RELOTIFICACIÓN, IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES E IMPUESTO SOBRE EL USO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE, COMO MEDIDA DE APOYO A LOS MEXICANOS PARA QUE CONTRIBUYAN AL GASTO PÚBLICO DEL MUNICIPIO.

ÚNICO.- Se modifica la Fracción II del Acuerdo Administrativo número AA/SF/18/2017, mediante el cual, se autoriza la aplicación de descuentos en accesorios generados en materia de Impuestos Inmobiliarios, como lo son: Impuesto Predial, Impuesto Sobre Traslado de Dominio, Impuesto Sobre Fraccionamientos y Condominios, Impuesto por Subdivisión, Impuesto por Fusión, Impuesto por Relotificación, Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles e Impuesto Sobre el Uso de Inmuebles destinados a la Prestación de Servicios de Hospedaje, para quedar de la siguiente manera:

“II. Con fundamento en lo dispuesto por los numerales 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 1, 2, 3, 4 fracciones I, 5 y 4 Bis fracciones I y VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el día 05 de noviembre del 2008, autorizo que de manera general se apliquen reducciones en los importes de accesorios, consistentes en multas y recargos, generados de adeudos por concepto de las contribuciones descritas en el párrafo que antecede; y de acuerdo a los porcentajes que se detallan a continuación:”

MES	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	ACCESORIOS SUJETOS A REDUCCIÓN
Octubre 2017	100%	Recargos y Multa
Noviembre 2017	80%	Recargos y Multa
Diciembre 2017	100%	Recargos y Multa

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrara en vigor el día 01 de diciembre del ejercicio fiscal 2017-----

SEGUNDO.- Se deja subsistente el resto del contenido del Acuerdo Administrativo, así como las excepciones de aplicación establecidas en el mismo.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 17 diecisiete del mes de noviembre de dos mil diecisiete.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA.- Rúbrica.-----

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.