

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

06 de Febrero de 2018 · Año III · No. 61 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **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 “LLV-3”, perteneciente a la Unidad Condominal Latitud La Victoria, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40 Interior C-3, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: “60 VIVIENDAS”.
- 11 **Acuerdo por el que se Autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del predio propiedad del Municipio de Querétaro**, ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones, así como el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 17 **Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 33,267.771 m2**, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 23 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios**, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 995, identificado como Lote 175, Manzana 8, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 28 **Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso a Comercial y Servicios (CS)**, así como la **Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80**, **Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60** y altura máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes N° 120, identificados como predios “A” y “B” y con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 34 **Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86**, para el predio ubicado en Primavera Oriente número 36, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.

- 40 **Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 730 hab./ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida El Campanario, número 109, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 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 Popular denominado “MONTEVERDE 5”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa número 4673, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.**
- 54 **MODIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA RATIFICACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRES DEL LAGO, ubicado en calle Lago Ostión número 141 - 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “87 VIVIENDAS”.**
- 61 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del condominio denominado Fray Bartolomé de Olmedo, ubicado en Calle Sendero de Los Frailes No. 380 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**
- 62 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del condominio denominado Fray Diego Altamirano, ubicado en Calle Sendero de Los Frailes No. 400 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**
- 63 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del condominio denominado Fray Gerónimo de Mendieta, ubicado en Calle Sendero de Los Frailes No. 477 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**
- 64 **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 “FAISÁN”, ubicado en Valle Tehuacán número 381, Lote 10, Manzana 7, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “40 VIVIENDAS”.**

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. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, representante legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex DIV. FID. F/17089-3, 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 “LLV-3”, perteneciente a la Unidad Condominal Latitud La Victoria, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40 Interior C-3, Fraccionamiento Villas del Sol, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: “**60 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 10,545 de fecha 25 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narváez, Titular de la Notaria Publica Número doscientos cuarenta y tres del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico 472856-1 de fecha 14 de mayo de 2012, se hace constar: El Contrato de Sociedad por el que se constituye “Trefo Querétaro la Victoria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en el que intervienen “Tresalia Fondos Inmobiliarios II”, Sociedad Anónima promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el Lic. Luis Gerardo Sordo Sordo y “Tresalia Real Estate”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Jorge Margain Garciadiego.

2. Mediante Escritura Pública número 12,663 de fecha 22 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narvaez, Titular de la Notaria Publica Número doscientos cuarenta y tres del Distrito Federal, se hace constar: el Poder Especial Limitado Revocable que otorga Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando únicamente como Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número 17089-3, a favor de los señores Marco Antonio Cortes González y Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez.

3. Mediante Escritura Pública número 37,381 de fecha 14 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 35, de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Real número 452659/1 con fecha 17 de enero de 2013, se hace constar la protocolización de la fusión con folio FUS201200862, de fecha 5 de diciembre de 2012, a solicitud de Banco Nacional de México S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex División Fiduciaria F/17089-3, del predio urbano ubicado en Avenida Constituyentes Oriente Número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, inmueble que resulto una sola unidad topográfica, con una superficie total de 86,571.00 m².

4. Mediante Escritura Pública número 39,282 de fecha 24 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 35, de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Real número 452659/2 con fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar la protocolización del plano certificado con fecha 11 de julio de 2013 por la Dirección municipal de catastro con número de folio “DMC2013073”, el cual contiene el deslinde catastral del predio, que conforma una sola unidad topográfica, con una superficie total de 86,155.486 m², del inmueble ubicado en Avenida Constituyentes Oriente Número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.

5. Mediante Escritura Pública número 40,721 de fecha 18 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 35, de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Real número 486513/2, 486514/2, 486515/2, 486524/2, 486516/2 con fecha 13 de junio de 2013, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo celebrado el 17 de diciembre de 2013, relativo a la Autorización del Plan Maestro de Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Centro Histórico, de esta ciudad.

6. Mediante Escritura Pública número 28,668 de fecha 7 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel González Campos, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 15, de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el Folio Real número 486513/1, 486514/1, 486515/1, 486524/1, 486516/1 con fecha 27 de mayo de 2014, se hace constar la Protocolización del oficio número FUS201700095 de fecha 3 de abril de 2014, en el que se autoriza

subdividir en 5 fracciones el inmueble ubicado en Avenida Constituyentes Oriente Número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad; Fracción I: 41,255.261 m², Fracción II: 8,887.625 m², Fracción III: 15,671.425 m², Fracción IV: 5,195.860 m² y Fracción V: 15,145.315 m².

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, mediante Escritura Pública número 41,620 de fecha 28 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 35, de esta demarcación Notarial, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real número 486516/5, con fecha 3 de octubre de 2014, se hace constar: La Formalización de la Transmisión a Título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro de la Fracción IV resultante de la subdivisión del predio resultante de la fusión de los predios ubicados en Avenida Constituyentes Oriente número 40, predio ubicado en el kilómetro 218 de la carretera México-Querétaro y local comercial marcado con el número 38, Oriente de la Avenida Constituyentes, Colonia Mercurio, conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico, de esta ciudad, con superficie de 5,195.85 m², lo que equivale al 6 % de la superficie a transmitir, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 17 de diciembre de 2013, relativo a la Autorización del Plan Maestro de Proyecto denominado "Latitud La Victoria", para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Centro Histórico, de esta ciudad.

8. Como complemento al área de transmisión gratuita del desarrollo, correspondiente al 4% de la superficie a transmitir, mediante Escritura Pública número 68,391 de fecha 30 de abril de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria adscrito a la Notaria Publica Número 35, de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Real número 368180/2 de fecha 30 de septiembre de 2014, se hace constar: la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro por el que se transmitió el inmueble ubicado en Ezequiel Montes número 29 Municipio de Querétaro, Qro, con una superficie de 2,072.00 m².

9. Mediante Escritura Pública número 33,842 de fecha 12 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notaria Titular de la Notaria Publica Número 33, de esta demarcación Notarial, se hace constar la Protocolización del Acuerdo, mediante el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Protocolización de la autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de sus Áreas Condominales, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada LATITUD LA VICTORIA I, ubicada en Avenida Constituyentes número 40 Oriente, interior C, al que ubica en el Fraccionamiento Villas del Sol, Delegación Centro Histórico de esta Ciudad; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Inmobiliario 00486515/0015, 0567434/0001, 0567365/0001, 00567436/0001 de fecha 21 de julio de 2017.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP 059573/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emite la factibilidad para el servicio de energía eléctrica requerido en la obra denominada Trefo Querétaro La Victoria, S.A. de C.V. (Centro Comercial Latitud La Victoria), localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, Municipio de Querétaro.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201405453**, autorizado en fecha 25 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 3: Torre 1: ciento veinte (120) departamentos; Torre 3: sesenta (60) departamentos y Torre 6: ciento veinte (120) departamentos, para el predio identificado con clave catastral 140100106007903, cuya superficie es de 15,671.42 m².

12. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, mediante oficio folio SSPM/1233/DGM/IV/2014, de fecha 20 de octubre de 2014, respecto a la Unidad Condominal "Latitud La Victoria", localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, de un conjunto habitacional para 689 viviendas, 130 lotes comerciales y 2 hoteles, del desarrollo denominado "Latitud La Victoria", ubicado en Avenida Constituyentes Oriente. No. 40 y Avenida Constituyentes No. 38, Municipio de Querétaro; con número de folio VE/0071/2015 de fecha 30 de enero de 2015, Expediente QR-003-11-D.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/166/2015, de fecha 12 de mayo de 2015, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación del desarrollo habitacional denominado "Latitud La Victoria", que se pretende realizarse en un predio con superficie de 86,155.49 m², ubicado en Av. Constituyentes Oriente No. 40, Municipio de Querétaro.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1821/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emitió la revisión del Plan Maestro con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2013, mediante el cual se autoriza el Plan Maestro del Proyecto denominado "Latitud La Victoria", para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios, que se pretende llevara a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.

16. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600123**, de fecha 22 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "LLV-3", perteneciente a la Unidad Condominal "LATITUD LA VICTORIA I", ubicada en Avenida Constituyentes Oriente sin número, Fraccionamiento Villas del Sol, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **60 VIVIENDAS**.

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

17. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio folio SEMOV/2149/2016, de fecha 22 de diciembre de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un estacionamiento público, anexo a: un hotel y un centro comercial, denominados "Latitud La Victoria", localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, al que ubica en el Fraccionamiento Villas del Sol, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

18. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante folio número de **EXP C-060/16**, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada "**LATITUD LA VICTORIA I**", ubicada en Avenida Constituyentes número 40, en el predio conocido como "El Laurel" que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en 3 condominios conformados de la siguiente manera; "**LLV-1**": **120 VIVIENDAS**, "**LLV-3**": **60 VIVIENDAS Y** "**LLV-6**": **120 VIVIENDAS**.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-060/16**, de fecha del 28 de octubre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada "**LATITUD LA VICTORIA I**", ubicada en la Delegación Municipal Centro Histórico 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-3891974 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-3891975 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$6,870.00 (Seis mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-7603821 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$501,486.00 (Quinientos un mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 00/100 M. N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, de la Unidad Condominal.

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

- Gaceta Municipal número 30, Año II, Tomo I, de fecha 29 de noviembre de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 68 Tomo CXLIX, de fecha 9 de diciembre de 2016.

c) Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero, presenta copia certificada de la Escritura Número 33,842 de fecha 12 de mayo de 2017, en la cual se protocoliza el Acuerdo mediante el cual se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización antes mencionado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario 00486515/0015 de fecha 21 de julio de 2017.

20. La Comisión Estatal de Aguas, mediante número de folio VE/0858/2017 de fecha 01 de junio de 2017, Expediente QR-003-11-D, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 689 viviendas, 130 lotes comerciales y 2 hoteles, localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40 y Avenida Constituyentes No. 38, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo "Latitud La Victoria".

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **LCO201705074** de fecha 26 de octubre de 2017, autoriza el cambio de proyecto de 8,045.18 m², para el condominio LLV-3 (Torre 3) con 60 departamentos, para el predio ubicado en Avenida Constituyentes No. 40-C-3, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 15,671.42 m², emitió el cambio de proyecto.

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

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio "**LLV-3**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LATITUD LA VICTORIA I**", la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 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 "**LLV-3**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LATITUD LA VICTORIA I**", la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

24. Mediante oficio número **SAY/8333/2017**, de fecha 28 de noviembre de 2017, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 24 de noviembre del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para el Condominio **Habitacional de Tipo Residencial denominado “LLV-3”, perteneciente a la Unidad Condominal LATITUD LA VICTORIA I**, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40, Interior C-3, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo CUARTO del Acuerdo de Cabildo aprobado de fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en Materia de Desarrollo Urbano.

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 “**LLV-3**”, perteneciente a la Unidad Condominal Latitud La Victoria, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40 Interior C-3, Fraccionamiento Villas del Sol, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: “**60 VIVIENDAS**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$25,253,463.11 (Veinticinco millones doscientos cincuenta y tres mil cuatrocientos sesenta y tres pesos 11/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 8,045.18 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705074**, 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 **"LLV-3"**, perteneciente a la Unidad Condominal Latitud La Victoria I, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40 Interior C-3, en el predio conocido como "El Laurel" que perteneció a la antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: **"60 VIVIENDAS"**.

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.

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

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

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.

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.

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. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, representante legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex DIV. FID. **F/17089-3**, 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 **"LLV-3"**, perteneciente a la Unidad Condominal Latitud La Victoria, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40 Interior C-3, en el predio conocido como "El Laurel" que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: **"60 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 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. 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 Centro Histórico y al Ing. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, representante legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex DIV. FID. F/17089-3.

**QUERÉTARO, QRO., A 01 DE DICIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones, así como el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
4. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
5. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
6. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.
7. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las

enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

8. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV del Código Municipal del Estado de Querétaro la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal, en este último caso, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento, quien es la responsable del inventario de inmuebles propiedad del Ayuntamiento.

9. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el 07 de septiembre de 2016, los CC. María Cristina Auza Torres y Bernardo Fernández Auza, solicitaron la compra del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 244/DAI/2016.

10. Los solicitantes acreditan la propiedad del lote 1, de la manzana 7 ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa sin número, Fraccionamiento Balcones, mediante Escritura Pública número 63,302 (Sesenta y tres mil trescientos dos) del 12 de enero de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 60594/4 de fecha 06 de agosto de 2007.

11. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 9,597 de fecha 11 de septiembre de 1963, pasada ante la fe del Licenciado Alberto Fernández Riveroll, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7, de la demarcación Notarial de Querétaro.

12. La Secretaría del Ayuntamiento, el 19 de septiembre de 2016, giró el oficio SAY/DAI/1818/2016 a la Secretaría de Administración a fin de que emitiera su opinión respecto a la solicitud referida, dependencia que emitió contestación el 03 de octubre de 2016, a través del similar DAPSI/DABMI/ABI/1306/2016, mediante el cual informó:

“... **Status del inmueble:** El predio es propiedad del Municipio, identificado con la Clave Catastral 140100121040001 y superficie de 634.21 m2. Este predio forma parte de las Áreas verdes transmitidas al Municipio de Querétaro.

b) Sugerencias: Es conveniente que se solicite opinión técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología “SEDECO” y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, ya que al formar partes de las Áreas Verdes y del circuito vial es recomendable que dichas Secretarías se pronuncien al respecto.

En caso de que el H. Ayuntamiento determine procedente la enajenación, deberá tomar en cuenta lo siguiente:

1. Definir mediante el avalúo comercial el monto a pagar por la enajenación del predio.
2. Desincorporar el bien inmueble del régimen de dominio público.
3. Cambiar el uso de suelo del inmueble.
4. Realizar los trabajos técnicos necesarios para definir con precisión la poligonal.
5. Indicar a cargo de quien quedará el pago de los impuestos y derechos que se generan por la autorización de la misma.
6. Indicar a cargo de quien quedará el pago de la escritura...”

13. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/169/2017 de fecha 31 de enero de 2017, solicito a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1090/2017 de fecha 28 de agosto de 2017, a través del cual remite la opinión técnica con número de folio 192/2017, documento que se cita a continuación:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Bernardo Fernández Auza, solicita la Adquisición de un predio, propiedad municipal ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina con Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones; Delegación Villa Cayetano Rubio.**

2. El Municipio de Querétaro, acredita la propiedad de las vialidades y áreas verdes del desarrollo denominado Parques Residenciales de Querétaro, mediante escritura pública 9,597, de fecha 11 de septiembre de 1963, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7 de esta ciudad, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 879, del Libro 72, Serie A de la Sección Primera.

Dentro de la superficie transmitida al municipio del Fraccionamiento Balcones, y de revisión al plano de lotificación del fraccionamiento, inscrito en el registro público de la propiedad bajo la Partida 151, Libro 102-A del Tomo XXXV, se verificó el área que se pretende adquirir cuenta con una superficie de 634.21 m², la cual corresponde a un lote ubicado en la esquina que forman las calles Balcón de Vista Hermosa y Balcón de la Colina, del Fraccionamiento Balcones.

3. Mediante Escritura Pública Número 63,302 de fecha 12 de enero de 2007, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 7 de esta ciudad, se acredita la propiedad del lote de terreno número 1, de la manzana 7, ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa s/n, Fraccionamiento Balcones, a favor de los CC. Bernardo Fernández Auza y María Cristina Auza Torres, predio que es colindante al oriente, con el inmueble propiedad del Municipio de Querétaro que pretende ser adquirido, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio inmobiliario 00060594/0004 con fecha 06 de marzo de 2007.

4. Mediante oficio DAPSI/DABMI/ABI/1306/2016 de fecha 27 de septiembre de 2016, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos emite la Opinión Técnica 073/2016, relativa a la solicitud del C. Bernardo Fernández Auza, para la venta de un predio del propiedad municipal ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa, señalando que el predio es propiedad del Municipio de Querétaro, se identifica con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, cuenta con una superficie de 634.21 m² y sugiere contar con la opinión de la Opinión Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, toda vez que el predio forma parte de las áreas verdes del fraccionamiento.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación 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 predio en estudio cuenta con uso de Espacio Abierto (EA), haciendo notar que se estima que una fracción del terreno se encuentra incorporada en la estructura vial del sitio, por lo que se deberán realizar trabajos técnicos de levantamiento para su verificación.

6. El fraccionamiento Balcones forma parte de la zona denominada Parques Residenciales, autorizado para su desarrollo como fraccionamiento de tipo residencial, consolidado con construcción de viviendas unifamiliares en la mayor parte de sus lotes bajo una densidad de población de 200 hab./ha. (H2), que guardan una tipología de vivienda tipo residencial medio a medio-alto, en donde al poniente y sur del fraccionamiento, dada su ubicación con conexión al Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la Avenida Paseo de la Reforma, se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, limitando el establecimiento de actividades comerciales y de servicios adicionales al interior del fraccionamiento.

Se hace notar que el fraccionamiento se desarrolló en dos Etapas, mismas que cuentan con diversos lotes considerados para área verde que no están habilitados como tal, a excepción parcial de una fracción del predio en estudio realizada por parte de los colonos del fraccionamiento, con vegetación dispersa en su interior ubicado en la Etapa. Así mismo el fraccionamiento no tiene consideradas en su interior áreas para equipamiento urbano, por lo que se observa un déficit en este sector.

7. El predio cuenta con acceso por dos vialidades, una de los cuales corresponde a una calle local interna y la segunda a una vialidad lateral al Anillo Vial II Fray Junípero Serra que sirve de comunicación interna hacia las calles locales del fraccionamiento y colinda al poniente con un predio baldío, propiedad del solicitante con superficie aproximada de 500 m², quien en su petición no informa sobre el uso específico que considera para el predio, de autorizarse su enajenación, y en su caso si pretende fusionarlo al predio de su propiedad.

8. De visita al sitio para conocer las condiciones del fraccionamiento, se observó que cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, y servicio de transporte público en la zona, no obstante en la lateral del Anillo Vial II Fray Junípero Serra algunas secciones de banquetas se encuentran deterioradas y el alumbrado público es deficiente, con una ocupación mayor al 80% en sus lotes donde al interior del fraccionamiento predomina la actividad habitacional, con mezcla de actividades comerciales y de servicios en la zona sur del fraccionamiento y en lotes que colindan con la mencionada vialidad. Respecto al predio en estudio con banqueta de adocreto y se cuenta con guarnición, siendo que el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica sobre Balcones de la Colina (lateral del Anillo Vial Fray Junípero Serra II, y a base de adocreto en la calle Balcón de Vista Hermosa.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera viable, llevar a cabo el proceso para la Enajenación de un predio, propiedad municipal ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina con Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones; Delegación Villa Cayetano Rubio, que de considerarlo viable, se modifique el uso de suelo de Espacio Abierto a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha.**

Lo anterior al formar parte de los terrenos destinados para fortalecer la dotación de los servicios en áreas verdes que se encuentran dispersos y con déficit en el fraccionamiento, en beneficio de los habitantes del fraccionamiento, no obstante dado que no ha sido habilitado como tal, no cumple con su objetivo como área verde y por tanto su función de servicio público, en base a lo cual su enajenación permitirá la ocupación de un predio sin uso actual, con lo que se podrán obtener recursos para la adquisición de predios en zonas que requieran espacios destinados a la convivencia y recreación de la población, de considerar viable la venta del predio por parte del H. Ayuntamiento, será necesario se de cumplimiento a lo siguiente.

☐ ☐ Para la venta del predio, se debe someter a los procedimientos dispuestos por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y Legislación Vigente Aplicable, o en su caso a través de un programa de enajenación de predios municipales.

☐ ☐ La superficie, medidas y colindancias físicas del predio, deberán ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios, tomándose como válidos los datos que estos arrojen.

☐ ☐ Respecto al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.

☐ ☐ Se deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.

☐ ☐ La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.

☐ ☐ En caso de autorizarse la enajenación del predio, el adquiriente del predio debe coordinarse tanto con la Secretaría de Administración, como con la Oficina del Abogado General, a fin de que se lleve a cabo el proceso de escrituración del predio adquirido, conforme a los procedimientos administrativos que se lleven a cabo a través de las dependencias referidas.

☐ ☐ La Secretaría de Administración como área resguardante del patrimonio del Municipio de Querétaro, debe fijar una postura concreta respecto a la venta del predio.

☐ ☐ En el caso de existir 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.

☐ ☐ Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

14. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, 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 el oficio SAY/8804/2017 de fecha 08 de diciembre de 2017, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

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

15. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la enajenación onerosa mediante venta directa del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones, así como el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con lo expuesto por las opiniones emitidas por la Secretaría de Administración y Secretaría de Desarrollo Sostenible, descritas en los considerandos 12 y 13 de éste instrumento...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado V, Inciso 11 del orden del día, por mayoría de votos, 13 a favor y 1 abstención de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la enajenación onerosa mediante venta directa del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en la calle Balcones de Vista Hermosa esquina Paseo de la Colina, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 040 001, Fraccionamiento Balcones, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con las opiniones técnicas 073/2016 y 192/17 citadas dentro de los considerandos 12 y 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., para el predio descrito en el Resolutivo que antecede de conformidad con la opinión técnica 192/2017 citada dentro del considerando 13 del presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice el avalúo comercial del predio descrito en el Resolutivo Primero a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, con la Dirección Municipal de Catastro y emita el Dictamen de Valor, mismo que deberá ser notificado al adquirente, para que realice el pago en una sola exhibición en un plazo que no exceda de 8 días hábiles contados a partir de su notificación del pago que se estipule en el avalúo comercial.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, emita el Criterio de Racionalización de conformidad con los artículos 19 y 51 fracción III, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro y 56 del Reglamento Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público al dominio privado del predio objeto del presente instrumento, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio que recaiga sobre el predio en cuestión; y una vez formalizada la enajenación, proceda a la baja en los registros e inventarios del bien inmueble de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la enajenación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro y normatividad aplicable, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al interesado hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración a emitir las liquidaciones y/o oficios correspondientes para el pago del predio materia del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Administración de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. 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 las Secretarías del Ayuntamiento, Desarrollo Sostenible y Administración, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

DÉCIMO PRIMERO. El pago será destinado para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que en coordinación con la Secretaría de Administración y Dirección Municipal de Catastro, realicen los trabajos técnicos, así como todos los actos jurídicos y administrativos necesarios para la individualización de la superficie solicitada tomando como válida la superficie que resulte de dichos trabajos.

DÉCIMO TERCERO. El incumplimiento por parte de los solicitantes a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en 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 solicitante, 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 aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los CC. María Cristina Auza Torres y Bernardo Fernández Auza..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE DICIEMBRE 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 05 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIM ER 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, 11 FRACCIÓN 1, 28 FRACCIÓN IV, 156 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. En ese sentido, la aprobación y autorización de desarrollos inmobiliarios, está a cargo del Municipio de Querétaro, de conformidad con el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. En el mismo ordenamiento legal que precede, en su artículo 156, se estipula que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
5. Por lo anterior, compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud para aceptar en Donación, una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
6. Mediante escrito presentado en la Secretaria del Ayuntamiento el 20 de septiembre del 2017, el C. Ricardo García Olivares, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Las Pawlonias” S.A. de C.V., solicitó se aceptara en donación una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
7. Del análisis se advierte que de conformidad con en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las obligaciones que tiene el desarrollador referente a la donación del diez por ciento de la superficie total de un predio para equipamiento urbano, al autorizarse un desarrollo inmobiliario, recae en la empresa mercantil denominada “Las Pawlonias” S.A. de C.V.
8. No obstante lo anterior, los CC. Juan Carlos García Mainou, Ricardo García Olivares y Georgina Cabrera Vázquez, Apoderada Legal de la C. Fely, Vázquez Jiménez, manifestaron lo siguiente:

“... manifestamos nuestra anuencia para ser causahabiente de la persona moral “Las Pawlonias” S.A. de C.V., en cuanto al cumplimiento a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro”

9. La causahabencia atendiendo al precepto legal estipulado en el Artículo 165 del Código Urbano del estado de Querétaro, tiene como requisito que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente.

10. En ese sentido, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de octubre de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, en su punto de Acuerdo Séptimo, estableció lo siguiente:

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

11. Se acredita la propiedad, así como, la Representación Legal con los siguientes instrumentos públicos:

11.1 Escritura Pública No. 32,796 (Treinta y dos mil setecientos noventa y seis), del 30 de agosto de 2002, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Número 16 de esta Demarcación, consistente en el en la Constitución de la Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada “Las Pawlonias”.

11.2 Escritura Pública No. 39,060 (treinta y nueve mil sesenta) del 04 de octubre de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Número 16 de esta Demarcación, consistente en el Contrato de Compra-venta del inmueble identificado como Fracción 2ª denominado La Providencia, ubicada en lo que fue la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda La Solana.

11.3 Escritura Pública No. 35,049 (treinta y cinco mil cuarenta y nueve), del 2 de septiembre de 2003, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Número 16 de esta Demarcación, consistente en el Contrato de Compra-venta del predio en cuestión.

11.4 Escritura Pública No. 25,712 (veinticinco mil setecientos doce), del 30 de diciembre de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, Notario Público Titular de la Notaría Número 11 de esta Demarcación, consistente en el Poder que otorga la sociedad mercantil denominada “Las Pawlonias” S.A. de C.V. a favor del C. Ricardo García Olivares.

12. Mediante el oficio SAY/DAI/2031/2017, el 02 de octubre del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

13. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el 26 de octubre del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica número **241/17** relativa a la aceptación en Donación, una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Ricardo García Olivares; Representante Legal de Las Pawlonias S.A. de C.V., solicita la autorización para que sea aceptada como área de donación a favor del municipio de Querétaro, una superficie de 33,267.771 m2, del predio denominado La Providencia 3a, identificada con clave catastral 14 03 113 65 228 848, por concepto de transmisión gratuita que se debe aportar por el desarrollo habitacional en condominio denominado Las Pawlonias, ubicado en la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, Capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización del desarrollo inmobiliario.

2. Mediante escritura 32,796, de fecha 30 de agosto de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de

Capital Variable, a la que se denominara Las Pawlonias, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, sobre su validez legal.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 2 de La Providencia, Ex Hacienda La Solana con superficie de 33-16-97.19 hectáreas, sobre la cual se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional, a favor de la Persona Moral denominada Las Pawlonias Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura pública 39,060 de fecha 4 de octubre de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16 de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 219315/0002 de fecha 9 de marzo de 2007.

4. Se acredita la propiedad de la fracción 3ª de La Providencia, Ex Hacienda La Solana, en la que se pretende otorgar la superficie de donación para áreas de equipamiento urbano por la autorización de un desarrollo inmobiliario, a favor de los CC. Juan Carlos García Mainou, Feli Vázquez Jiménez y Ricardo García Olivares, mediante escritura 35,049 de fecha 2 de septiembre de 2003, documento pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 219319/0002 de fecha 2 de septiembre de 2003.

5. A través de la escritura 25,712 de fecha 30 de diciembre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, Notario Público Titular de la Notaría número 11 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada Pawlonias, otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, dominio, cambiario, en materia laboral y sustitución de poderes a favor del C. Ricardo García Olivares, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, sobre su validez legal.

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que el predio que se pretende otorgar en donación, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

7. Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 57 denominada "Valle de Montenegro", cuya política es de aprovechamiento sustentable.

8. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió la viabilidad de uso de suelo IUS201707654 de fecha 19 de junio de 2017, en el que se señala que el predio en el que se pretende otorgar el área de donación, se encuentra localizado en zona de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), así mismo se informa que dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental 57 denominada "Valle de Montenegro", cuya política es de aprovechamiento sustentable y en donde solo está permitido desarrollar causas y cuerpos de agua (CA), Agropecuario (AGP), Extractivo (EX) Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR), Turismo Alternativo (TA), Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR), Parque Urbano (PUR) y Conservación Forestal (CF).

9. El área que se pretende otorgar en donación, se localiza al sur del predio en el que se encuentra el desarrollo habitacional, en una zona de transición entre usos de Preservación Ecológica y Habitacional Rural Comercial y Servicios (HRCS) con densidades habitacionales de población de 50 hab./ha. (H0.5), en las comunidades de La Solana y San José de Buenavista, comunidades sobre las cuales predomina la vivienda de tipo popular y rural con entremezcla de actividades comerciales y de servicios de primer contacto, zona a la cual se genera una interconexión a través de una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que comunica la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, con las Comunidades referidas.

Adicionalmente se hace notar que si bien el predio propuesto a otorgar en donación se ubica sobre un camino que es continuidad de una vialidad proveniente de la comunidad de San José de Buenavista, dicho camino no cuenta con servicios y no está reconocido como vía pública, para lo cual de ser aceptado el terreno propuesto, será necesario que se garantice por parte del promovente, la incorporación de dicha vialidad a la estructura vial de la zona, con la dotación de servicios necesarios para su correcto funcionamiento para actividades de servicios de apoyo a la zona.

10. De conformidad con el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se

asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".

11. Con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial tanto del predio en que se encuentra el desarrollo en condominio, como de la fracción del predio propuesto para ser transmitido al municipio de Querétaro, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, a fin de verificar que la superficie propuesta a transmitir sea equiparable al valor del área de donación correspondiente al desarrollo habitacional, considerando a este como un terreno urbanizado bajo sus características, ya que de resultar el área en donación con un valor menor se deberá otorgar una mayor superficie de terreno.

Para lo anterior se hace notar que el desarrollo Condominal referido, corresponde a un condominio habitacional de tipo campestre, y por tanto con un mínimo de obras de urbanización internas, el cual previamente y mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de agosto de 2004, se autorizó el cambio de uso de suelo de Protección ecológica agrícola y Protección ecológica de conservación, a uso residencial campestre con explotación agroforestal, para el predio rústico que se denomina "La Providencia", correspondiente a la Fracción Cuarta de la Ex-Hacienda La Solana, con el objeto de generar un proyecto para el uso de villas ecológicas, con características de urbanización rustico-campestre.

12. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio propuesto en donación, se localiza al sureste de la comunidad de San José Buenavista, siendo que el acceso al predio se da actualmente a través de una vialidad desarrollada a base de terracería, que carece de urbanización e infraestructura, y por ende se carece de servicios, así mismo el predio se encuentra libre de construcción, contando únicamente en su interior con vegetación a nivel de arbustos, cactáceas, y árboles de altura considerable en su interior, aunado a lo señalado, se observa que el predio se encuentra delimitado con postería de concreto y alambre de púas en su perímetro.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente viable que sea aceptada en donación una superficie de 33,267.771 m2, del predio denominado La Providencia 3a, identificada con clave catastral 14 03 113 65 228 848, por concepto del área de donación que se debe transmitir al municipio de Querétaro por un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia con el que es colindante, y se localiza en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui de así considerarlo el H. Ayuntamiento.**

Lo anterior con el objeto de que el promotor de cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio para áreas de equipamiento urbano, correspondiente al porcentaje por la autorización del proyecto en Condominio que se pretenden regularizar, dada la ubicación y superficie del predio propuesto en donación, al localizarse en una zona en la que se carece de áreas destinadas a equipamiento urbano y áreas verdes, que permitan la dotación de espacios que garanticen otorgar infraestructura, y de convivencia social de los habitantes de la zona, por lo que la aceptación del área de donación propuesta permitirá cubrir una necesidad de los residentes que por un largo periodo de tiempo ha carecido de espacios para su goce y disfrute, y con lo cual se atenderá una demanda social que permitirá llevar a cabo proyectos en beneficio de la sociedad, para lo cual el promotor deberá garantizar su acceso a través de una vialidad pública urbanizada, la cual se deberá dotar con los servicios de infraestructura necesarios para su utilización con usos urbanos y liberar su superficie por parte del promotor, no obstante y de considerar viable el H. Ayuntamiento la solicitud del promovente, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

□□A fin de determinar que la superficie a transmitir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realicen los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante y que los avalúos deberán ser validados por la Dirección de Catastro, y en caso de que exista un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir por el promotor al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar, debe contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar.

□□Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta en donación, que incluye la subdivisión de la fracción a donar, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

□□Dadas las características del área referida, se debe presentar un estudio de mecánica de suelos con el objeto de que el promotor de un adecuado tratamiento al suelo para su utilización.

□□El promovente debe garantizar la accesibilidad al predio propuesto a donar a través de una vialidad reconocida, urbanizada y que cuente con los servicios de infraestructura necesarios para su operatividad.

□□Presentar para su revisión ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal y de Servicios Públicos, el proyecto arquitectónico para habilitación de áreas recreativas y deportivas referidas, el cual se debe realizar bajo las especificaciones que se le indiquen y en el que se contemple una superficie para área verde y espacios abiertos.

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

14. 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/8340/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

15. En reunión de trabajo la Comisión, dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asiste, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la donación de una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

16. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta en donación, una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con base en la opinión Técnica número 241/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 05 de diciembre del 2017, en el punto 3, apartado IV, inciso 10, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA EN DONACIÓN una fracción con superficie de 33,267.771 m2, identificada como fracción 3ª de La Providencia, ubicada en la Fracción Cuarta de la Ex hacienda La Solana, con clave catastral 140311365228848, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo Inmobiliario que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del inmueble denominado La Providencia, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con folio **241/17**, señalada en el considerando 13 trece.

SEGUNDO. El peticionario deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del considerando 13 trece del presente instrumento.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación de la Secretaría de Administración, integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación del predio descrito en el Resolutivo Primero de este Acuerdo, mismo que deberá de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento, con cargo al propietario.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, realice las gestiones correspondientes y avalúos comerciales, mismos que deberán de contar con el Visto Bueno de la Dirección Municipal de Catastro, a fin de determinar que las superficies sean equiparables en su valor como terreno urbanizado y habilitado, en caso de que existiera un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir, se deberá de contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar, al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar.

QUINTO. Se instruye a los propietarios a que de conformidad con el Considerando 10, presenten la solicitud de causahabencia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, con los requisitos previstos en Ley, presentando copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a que una vez resuelto el trámite administrativo descrito en el punto que antecede, remita copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que valide y autorice la propuesta del desarrollador y/o señale los lineamientos y características que debe considerar para la habilitación del espacio.

NOVENO. El incumplimiento por parte de los solicitantes a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, 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 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, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General y a la Secretaría de Administración para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y notifique al Representante Legal del sociedad mercantil denominada "Las Pawlonias" S.A. de C.V. y a los CC. Juan Carlos García Mainou, Ricardo García Olivares y Georgina Cabrera Vázquez, Apoderada Legal de la C. Fely Vazquez Jimenez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 06 SEIS DE DICIEMBRE 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 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 995, identificado como Lote 175, Manzana 8, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso 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 de fecha 14 de junio de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Luis Carlín Gastélum solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 995, identificado como Lote 175, Manzana 8, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de regularizar una clínica veterinaria, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **148/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 38,831 de fecha 29 de abril de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 304827/6 de fecha 27 de junio de 2016.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1277/2017 de fecha 19 de junio de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Luis Carlín Gastélum, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Comercial y Servicios para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 995, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, toda vez que el promovente pretende llevar a cabo la regularización de una clínica veterinaria que se encuentra operando en la edificación que se localiza en el predio en estudio.

2. Se acredita a propiedad del predio identificado como lote 175, manzana 8, Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 995, a favor del C. José Luis Gastélum, mediante Escritura 38,831 de fecha 29 de

abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría número 6 de ésta ciudad, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 304827/0006 de fecha 27 de junio de 2016.

Conforme a señalado en la escritura de propiedad, el lote 175, manzana 8, Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 995, cuenta con una superficie de 144.60 m2 .

Cabe destacar que en el inciso H, del apartado de declaraciones en la citada escritura de propiedad se señala que el objeto de la citada escritura de propiedad, es la adquisición de una vivienda.

3. Conforme 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 de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en internet en la página oficial del municipio de Querétaro, 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, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los dos casos, toda vez que la edificación es ocupada en su totalidad como clínica veterinaria.

6. Así mismo, una vez revisado el Plano de Relotificación del Fraccionamiento Residencial Caletto, autorizado por la Dirección de Desarrollo Sustentable el 26 de Junio de 2008, y el plano autorizado de relotificación de la Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Caletto, autorizado mediante oficio DDU/CPU/FC/956/2012 con fecha 26 de marzo de 2012, se verificó que el fraccionamiento en sus diversas etapas cuenta con lotes para uso mixto (habitacional y comercial), lotes para Comercio y Servicios (CS), en los que se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado y con lo que se atiende los requerimientos de los colonos, así como lotes para uso habitacional, siendo que al lote 175, manzana 8, lo considera para uso habitacional exclusivamente.

La consideración de lotes para uso mixto en el fraccionamiento, tiene como finalidad regular los usos del suelo, que permitan dotar de servicios a los colonos, conteniendo el desplazamiento de resto de lotes asignados para usos habitacionales, por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana, conservando el carácter habitacional del fraccionamiento por lo que en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

7. Con base en lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201604706, de fecha 6 de julio del 2016, en el que señala que el predio se encuentra localizado en una zona habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), por lo que al estar considerado la pretendido como prohibido con base al plano autorizado del fraccionamiento mediante oficio DDU/CPU/FC/956/2012, de fecha 26 de marzo de 2012, se determina no viable ubicar un servicio veterinario en el predio en estudio.

8. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, con una densidad de población de 300 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad en la zona denominada Juriquilla, en el que se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial en lotes unifamiliares, considerando a su vez lotes con uso mixto, comercial y habitacional en los que se prevé la dotación de actividades comerciales y de servicios que permitan atender la demanda de servicios básicos de los colonos del fraccionamiento. los cuales tiene frente hacia el Boulevard Jurica La Campana, vialidad primaria urbana que comunica con los fraccionamientos Altavista Juriquilla, Privada Juriquilla y La Solana, haciendo notar que al oriente de la vialidad mencionada se cuenta con macrolotes, los cuales se han desarrollado de manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios y así mismo

sobre la Avenida Villas del Mesón se han establecido plazas comerciales y de servicios, así como servicios educativos, con lo que se da atención a los requerimientos de los colonos.

9. En lo que respecta a la propuesta del promotor en regularizar el establecimiento de una Clínica veterinaria, se observa que en el predio en estudio se construyó una casa habitación en dos niveles, pretendiendo realizar adaptaciones al proyecto, observando un déficit en dotación de cajones de estacionamiento ya que por tratarse de servicios requiere de un cajón por cada 30.00 m² de construcción, considerando los siguientes espacios:

Planta baja: Área de estacionamiento con capacidad para dos vehículos, área de estética, laboratorio, baño, área de recepción con área comercial, jardín interior, consultorio y área de escaleras.

Planta alta: Área de hospitalización, Quirófano, vestidor y baño.

10. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Boulevard Jurica La Campana, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que al frente del predio cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, en una zona en la que predomina la vivienda de tipo residencial medio, no obstante que sobre la citada vialidad, se han establecido actividades comerciales y de servicios, mismas, que se localizan primordialmente en lotes que desde su autorización se les otorgó un uso mixto para establecer actividades comerciales y de servicios para atención de los habitantes de la zona.

El fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, banquetas y guarniciones de concreto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso comercial y servicios, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 995, identificado como lote 175, manzana 8, Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la regularización de una clínica veterinaria que se encuentra operando en la edificación que se localiza en el predio en estudio de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la licencia de 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 para el uso de suelo pretendido, 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.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto y obtener la licencia de funcionamiento correspondiente ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se cuenta con el contrato de agua para uso comercial correspondiente al proyecto a desarrollar.
- 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.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la solicitud del particular por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, 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 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 de Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3) a Comercial y Servicios para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica La Campana N° 995, identificado como lote 175, manzana 8, Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 \$ 6,727.96.

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

7. Mediante los oficios SAY/DAI/1278/2017 y SAY/DAI/2132/2017 de fecha 19 de junio 2017 y 11 de octubre respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 995, identificado como Lote 175, Manzana 8, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8805/2017 de fecha 08 de diciembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis 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 Comercial y Servicios, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 995, identificado como Lote 175, Manzana 8, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 12, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el inmueble ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 995, identificado como Lote 175, Manzana 8, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada 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 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 6,727.96. (Seis mil, setecientos veintisiete pesos 96/100 M.N), por concepto de la autorización de Cambio de Uso de Suelo, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 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 de revocación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que la presente autorización será exclusivamente para la regularización de una clínica veterinaria.

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

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.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. José Luis Carlin Gastélum...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE DICIEMBRE 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 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso a Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80, Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60 y altura máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes N° 120, identificados como predios "A" y "B" y con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 uso 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 escritos de fecha 08 de agosto de 2017 ingresados en la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Abraham Piciotto Cherem, representante legal del Fideicomiso HM REIT 02/2016, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.20 a 9.60, la altura máxima permitida de 13.75 m a 43.80 m, así como el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de 600 Hab./Ha, con Comercio y Servicios, para los predios ubicados en Av. Constituyentes, colonia Carrizal, identificados con Clave Catastral 140100103026019 y 140100103052011 Delegación Centro Histórico, radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **193/DAI/2017 y 194/DAI/2017.**
5. Mediante Escritura Pública número 19,294 de fecha 22 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Antonio López Aguirre, Notario Titular número 250 del Distrito Federal, se hace constar la Ratificación de Firmas y contenido de un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía identificado con el número 02/2016.
6. Mediante Escritura Pública número 20,693 de fecha 14 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Antonio López Aguirre, Notario Titular número 250 del Distrito Federal, se hace constar un poder general limitado que otorga H+M Reit Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada a favor del C. Abraham Piciotto Cherem.
7. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 20,833 de fecha 31 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Antonio López Aguirre, Notario Titular número 250 del Distrito Federal.
8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró los oficios SAY/DAI/2125/2017 y SAY/DAI/2127/2017 de fecha 09 y 11 de octubre de 2017, respectivamente, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Abraham Picciotto Cherem, representante de H+M REIT Sociedad Anónima de Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad No Regulada, solicita el cambio de uso de suelo de Corredor Urbano a uso Comercial y Servicios, Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80, Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60 y altura máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, N° 120, identificados con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, con superficies de 6,533.53 m2 y 5,044.00 m2 respectivamente, Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior se deriva del interés del promovente, de llevar a cabo en el sitio, una edificación que considera llevar a cabo un proyecto de 12 niveles y 6 niveles en sótano que considera un área comercial, área de hospedaje (hotel) y área de vivienda, y área de estacionamiento, adicionalmente se considera una edificación desarrollada en 4 niveles y un nivel en sótano, edificación para destinarse a sucursal bancaria y oficinas y una edificación a desarrollarse en doce niveles para ubicar área comercial, servicios (gimnasio, cines, centro de convenciones, oficinas) y vivienda.

2. Mediante escritura 19,294, de fecha 22 de septiembre del 2016, documento pasado ante la fe del Licenciado Antonio López Aguirre, Titular de la Notaría número 250 del Distrito Federal, se hace constar la ratificación de firmas y contenido de un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, que otorgan los señores Abraham Picciotto Cherem, Elias Tuachi Shamosh, Identificados conjuntamente como los Fideicomitentes y la Lic. Ana Belén Hernández Mejía, en su carácter de delegada fiduciaria de la Sociedad denominada H+M REIT Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, identificando como el Fiduciario, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para dar continuidad al trámite.

3. Se acredita la propiedad ubicada en la Avenida Constituyentes No. 120, fraccionamiento Carrizales, a favor de H+M, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple de Entidad No regulada, mediante escritura 20,833 de fecha 31 de Marzo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Antonio López Aguirre, Notario Titular de la Notaría Pública número 250 del Distrito Federal, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento, para dar continuidad al trámite.

Conforme a lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio ubicado en Avenida Constituyentes N° 120 identificado como inmueble “A”, cuenta con una superficie de 6,533.53 M2.

Adicionalmente el predio ubicado en Avenida Constituyentes identificado como inmueble “B”, cuenta con una superficie de 5,044.54m 2 .

4. A través de la escritura 2,0693, en Distrito Federal, 14 de marzo del 2017, escritura pasada ante la fe del Licenciado Antonio López Aguirre, titular de la Notaría 250 del Distrito Federal, se hace constar el poder general limitado que otorga, H+M REIT Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad no Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso de garantía identificado con el numero 02/2016 y para efectos fiscales como “Fideicomiso HM REIT 02/2016 (FIDEICOMISO, HM REIT CERO DOS DIAGONAL DOSMIL DIECISEIS), a favor de los señores José Hellel Picciotto Cherem y Abraham Picciotto Cherem y Elías Tuachi Shamosh.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Corredor Urbano (CR).

6. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite las Viabilidad de Uso de Suelo IUS201702393 de fecha 17 de marzo de 2017, y Viabilidad de Uso de Suelo IUS201702387 de fecha 15 de marzo de 2017 documento en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Corredor Urbano (CR), sobre vialidad primaria urbana.

Adicionalmente se señala que en base a la ubicación y al uso pretendido, se determina viable ubicar únicamente usos comerciales y oficinas, siempre y cuando se de solución al área de estacionamiento al interior del predio, conforme a la reglamentación vigente en materia, destacando que previo a la construcción de cualquier uso, se debe obtener de la Dirección de Desarrollo Urbano, el dictamen de uso de suelo así como todas sus autorizaciones correspondientes.

7. Es de destacar que dentro de las estrategias consideradas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, se considera la redensificación, debido a que el área de actuación, está completamente urbanizada, la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente.

Adicionalmente se considera dentro de los objetivos estratégicos el desarrollo social y económico equilibrado y sostenible, de igual manera dentro de los objetivos específicos, se considera promover la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona mediante la expulsión de actividades no deseadas y conformando un entorno activo para la localización de nuevas actividades.

8. De conformidad a lo señalado en la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, señala que para los predios con uso de suelo de Corredor Urbano (CR), se considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.80, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) 3.20, y una altura máxima de 13.75.

9. En lo que se refiere al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio, un proyecto que consta de un edificios con usos diversos para actividades comerciales, servicios, hospedaje y habitacionales, que de acuerdo a su petición, y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento considera la construcción de edificaciones verticales, para su desarrollo considerando parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficientes de Utilización de Suelo, así como a la altura máxima de construcción permitida, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación.	Requerimientos del Proyecto.	Diferencia.
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3.20	9.60	+6.4
Altura Máxima	13.75 m	43.80 m	+30.05 m

10. Derivado de lo anterior y conforme a la propuesta presentada por el promovente, señala que en el predio se pretende ubicar una edificación vertical adicional a la ya existente, siendo que el proyecto propuesto a crear, considera una edificación a desarrollarse en 12 niveles, considerando la planta baja para actividades comerciales, adicionalmente los niveles 2, 3 y 4 son considerados para ubicar un hotel (servicio de hospedaje), y los niveles restantes los considera para uso habitacional, proponiendo desarrollar 78 viviendas, adicionalmente se consideran 6 niveles en sótano para su uso como área de estacionamiento, con capacidad para 408 vehículos, así mismo, considera una edificación adicional a desarrollarse en doce niveles, que considera en planta baja y segundo nivel, área comercial, tercer nivel para ubicar un gimnasio, cuarto nivel para destinarse a salas de cine, quinto nivel para centro de convenciones, sexto y séptimo nivel para oficinas, y 5 niveles para uso habitacional y desarrollar 70 viviendas, considerando adicionalmente 4 niveles en sótano para estacionamiento con capacidad para 720 vehículos.

11. De consulta al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, en su eje 3, se considera la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

12. El predio se ubica en una zona localizada en La Avenida Constituyentes vialidad que cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios, en donde predominan las actividades de mediana y alta intensidad, ubicándose el predio en una zona en proceso de transformación y de regeneración urbana.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que actualmente al interior del predio en su colindancia poniente, se ubica una edificación de 4 niveles, en el que actualmente opera una sucursal bancaria, siendo que la colindancia oriente corresponde a un estacionamiento a nivel, en el que se pretende llevar a cabo la nueva edificación, adicionalmente el predio se localiza en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público y el paso de transporte público de manera continua en la zona, adicionalmente al frente del predio, se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, además de contar con servicio de transporte público, el cual cuenta con un servicio continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el cambio de uso de suelo de Corredor Urbano (CR) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80, Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60 y altura

máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, N° 120, identificados como predios "A" y "B" y con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, con superficies de 6,533.53 m2 y 5,044.00 m2 respectivamente, Delegación Municipal Centro Histórico, para su desarrollo como un proyecto integral con dos edificios verticales anexos a la Sucursal Bancaria y de Oficinas existente, de así considerarlo viable el H. Ayuntamiento, para lo cual de ser aprobado lo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente.

- 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 deberá garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 pública.

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente y debiendo realizar los pagos correspondientes conforme a la Ley de ingresos Vigente al momento de llevar a cabo los trámites. Respetando lo señalado en el Artículo 81 de dicho reglamento, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m2 (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico. Estos estacionamientos deben contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.

- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.

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

- Obtener de parte de la Unidad 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.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/2127/2016, 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 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 de Corredor Urbano (CR) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la modificación a la normativa por zonificación, respecto a la altura máxima de construcción permitida de 13.75 a 43.80 metros, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.20 a 9.6, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, N° 120, identificados con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, con superficies de 6,533.53 m2 y 5,044.00 m2 respectivamente, Delegación Municipal Centro Histórico.

Conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:

Por la autorización de cambio de uso de suelo se debe pagar la cantidad de \$ 77,795.13 pesos.

Por la autorización a la modificación a la normatividad por zonificación se debe pagar la cantidad de \$66317.57 pesos.

Por emisión de opinión técnica se debe pagar la cantidad de \$ 2,355.00 pesos

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...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/2126/2017 de fecha 09 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80, Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60 y altura máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, N° 120, identificados como predios “A” y “B” y con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, con superficies de 6,533.53 m2 y 5,044.00 m2 respectivamente, Delegación Municipal Centro Histórico.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8805/2017 de fecha 08 de diciembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

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 uso Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80, Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60 y altura máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, N° 120, identificados como predios “A” y “B” y con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, con superficies de 6,533.53 m2 y 5,044.00 m2 respectivamente, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 13, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS), así como la Modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.80, Modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 9.60 y altura máxima permitida a 43.80 metros, para los predios ubicados en Avenida Constituyentes, N° 120, identificados como predios “A” y “B” y con las claves catastrales 14 01 001 03 052 011 y 14 01 001 03 026 019, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario de los predios 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 e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 77,795.13 (Setenta y siete mil, setecientos noventa y cinco pesos 13/100 M.N.) por la autorización de cambio de uso de suelo, la cantidad de \$66,317.57 (Sesenta y seis mil, trescientos diecisiete pesos 57/100 M.N.) por la autorización de la modificación a la normatividad por zonificación y la cantidad de \$2,355.00 (Dos mil, trescientos cincuenta y cinco pesos) por emisión de opinión técnica, 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.

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 presente Acuerdo autoriza el desarrollo de una edificación comprendida 12 niveles, considerando la planta baja para actividades comerciales, en los niveles 2, 3 y 4 serán destinados para ubicar un hotel (servicio de hospedaje) y en los niveles restantes para uso habitacional, efecto de desarrollar 78 viviendas; asimismo se considera 6 niveles de sótano como área de estacionamiento, con capacidad para 408 vehículos, además de una edificación adicional de doce niveles, que considera en planta baja y segundo nivel como área comercial, el tercer nivel para ubicar un gimnasio, el cuarto nivel para destinarse a salas de cine, quinto nivel para centro de convenciones, sexto y séptimo nivel para oficinas, y 5 niveles para uso habitacional para desarrollar 70 viviendas, considerando adicionalmente 4 niveles en sótano para estacionamiento con capacidad para 720 vehículos.

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 de revocación del presente Acuerdo.

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

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.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique al C. Abraham Picciotto Cherem...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE DICIEMBRE 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 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, para el predio ubicado en Primavera Oriente número 36, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 uso 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 de fecha 07 de septiembre de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Antonio Guerrero Miramontes solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.70 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, con la finalidad de llevar a cabo un proyecto consistente en 25 unidades habitacionales, 12 oficinas y 6 locales comerciales y/o de servicios, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **234/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 2,041 de fecha 11 de agosto de 2017, pasada ante la del licenciado Alfonso Fernando Gonzalez Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número 36, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 430644/5 de fecha 04 de octubre de 2017.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1985/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1498/2017 de fecha 16 de noviembre de 2017, remite la opinión técnica número 256/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Antonio Guerrero Miramontes solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, para el predio ubicado en calle Primavera Oriente número 36, con superficie de 1,168.76 m², delegación municipal Centro Histórico.

Lo anterior con la finalidad de desarrollar en el predio en estudio, un proyecto que permita la construcción de 25 unidades habitacionales, 12 oficinas y 6 locales comerciales.

2. Se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle primavera oriente numero 36, mediante escritura 2,041 de fecha 11 de agosto del 2017, documento pasado ante fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Adscrito a la Notaría No. 36, de esta demarcación notarial, a favor del señor Antonio Guerrero Miramontes, escritura de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que para su validez legal, debe ser verificada por la Secretaría del Ayuntamiento.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el lote referido se identifica con la clave catastral 140100101014020 y cuenta con una superficie de 1,168.76 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio cuenta con uso de suelo para Equipamiento Recreativo (ER).

Adicionalmente, de revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, se verificó que el predio se ubica dentro de los límites del perímetro “A” de la declaratoria de Zona de Monumentos Históricos de Querétaro, considerando a dicho perímetro como un núcleo formativo de la ciudad.

4. Con base a lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201710711 de fecha 24 de agosto de 2017, en la que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de Equipamiento Recreativo (ER).

Adicionalmente en el citado documento se señala que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte del la normatividad del Plan Parcial de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar 25 departamentos, locales comerciales y de oficinas.

5. No obstante lo anterior, se hace notar que el predio forma parte de los lotes que eran propiedad del municipio, y que por Acuerdo de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el Plan estratégico Emergente en materia de infraestructura pluvial y la modernización del camino a Mompaní, en el cual se autorizó la enajenación y cambio de uso de suelo de diversos predios propiedad del municipio de Querétaro, dentro de los cuales se incluye el predio en estudio, autorizando a su vez la modificación en el uso de suelo a Habitacional, Comercial y Servicios con densidad máxima de población de 600 hab./ha.

6. La zona en la que se ubica el predio en estudio se presenta una mezcla de actividades habitacionales, comerciales, de servicios, recreación, de culto, y de servicios de la educación, contando el predio con frente a la vialidad denominada como calle Primavera, en donde predomina la vivienda de tipo popular y hacia el poniente de la ubicación del predio, se desarrolló vivienda multifamiliar, conservando una densidad de población en la zona que varía de 200 a 300 Hab./Ha., que incluye el fraccionamiento Los Cedros ubicado al sureste, al oriente el fraccionamiento General Guadalupe Victoria y edificios de condominios habitacionales.

Como parte de los servicios de equipamiento que se encuentran en la zona, su cuenta con un el Centro Cultural y recreativo denominado La Casa del Faldón y un templo que se comunican a través de una plaza vecinal, así como centros educativos a nivel de escuela primaria y preparatoria, y comercios distribuidos.

7. Como parte de los objetivos formulados para el desarrollo urbano por el citado instrumento de planeación, plantea la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente, de manera que las actividades se orienten a atender los requerimientos de suelo necesarios para la ampliación urbana resultante de los incrementos demográficos, a efecto de lograr un equilibrio que incentive que los predios con usos habitacionales no se modifiquen mayormente para actividades comerciales y de servicios.

Para su logro, dentro de sus estrategias considera la redensificación como estrategia fundamental, en función de la redensificación controlada de la estructura urbana existente, lo cual va encaminado hacia el mejor funcionamiento de la zona haciendo énfasis en sus

características de habitabilidad, lo anterior como parte de los objetivos específicos del citado Plan Parcial, en el que define sus políticas y estrategias para conservar la vivienda y fomentar el uso habitacional en el Perímetro “A” de la zona de Monumentos Históricos de Querétaro, aumentando la habitabilidad y los beneficios de vivir en la zona.

8. En lo que respecta a la petición del promotor, considera un proyecto de uso mixto con 25 unidades habitacionales, 12 oficinas y 6 locales comerciales.

Referente al proyecto arquitectónico, el promotor no presenta una propuesta de la distribución para su análisis, sin embargo de acuerdo a su solicitud se observa que con el objeto de dar un mayor aprovechamiento en el desarrollo de su proyecto, requiere la modificación a los parámetros normativos por zonificación, relativos al incremento en los Coeficientes de Ocupación y de Utilización de suelo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normativa por Zonificación	Requerimientos del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.7	+ 0.10
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	3.86	+ 2.06

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el acceso al predio es a través de la calle Primavera, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando con guarniciones y banquetas desarrolladas a base de concreto, contando el predio con bardeo perimetral y teniendo el acceso al predio por medio de un portón, así mismo se observó que en la zona se genera una entremezcla de actividades tanto habitacionales, como comerciales, de servicios, recreación y de culto y de servicios educativos, existiendo en la zona servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, así mismo a una distancia aproximada de 230.00 metros, se localiza la vialidad denominada Avenida Universidad, misma que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, vialidad sobre la que prevalecen actividades comerciales y de servicios, y que dada su jerarquía vial, cuenta con el paso de transporte público, el cual presenta un servicio continuo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable** solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, para el proyecto a realizar en el predio ubicado en calle Primavera Oriente número 36, identificado con la clave catastral 140100101014020 y superficie de 1,168.76 m², delegación municipal Centro Histórico.

Lo anterior al encontrarse el predio en un área consolidada, lo que no alterará las condiciones de una zona conformada por usos mixtos y el resto de parámetros de construcción autorizados, acorde con construcciones existentes en el sitio, mediante el desarrollo de una edificación que se integra al entorno urbano, dando una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo permitiendo un proyecto más eficiente y de la infraestructura instalada, garantizando la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, y la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, en congruencia con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, en la que se plantea la optimización del espacio disponible, y en donde la políticas contemplan la conservación de la vivienda y el fomento del uso habitacional a efecto de propiciar desarrollo armónico y controlado, así como el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primarios, secundarios y terciarios que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y que se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la ciudad, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación a la normatividad por zonificación requerida, se debe dar cumplimiento a lo siguiente

- Los parámetros normativos que se modifican son los siguientes:

Concepto	Normativa por Zonificación	Coeficientes Autorizados
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	.6	.7
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	3.86

- 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 garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, 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 pública.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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 propietario del predio debe dotar los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para llevar a cabo su proyecto, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- 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.

- Queda el Promotor condicionado a que en caso de ser autorizado lo solicitado, por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para la realización de la obra en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, debiendo suspender las obras hasta en tanto cuente con la licencia correspondiente, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado la Modificación de la Normatividad.

- 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 de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.

- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, para el predio ubicado en calle primavera oriente número 36, superficie de 1,168.76 m², delegación municipal Centro Histórico, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:

- Por la autorización de autorización de modificación a la normatividad por zonificación, se debe pagar la cantidad de \$ 11,312.00.

- Se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, para que sean cubiertos los derechos generados por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, para la emisión del pase de caja correspondiente, es necesario presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento

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

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8805/2017 de fecha 08 de diciembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, para el predio ubicado en Primavera Oriente número 36, colonia Centro...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .70 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.86, para el predio ubicado en Primavera Oriente número 36, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica citada 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 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 11,312.00 (Once mil, trescientos doce pesos 00/100 M.N.) por concepto de modificación a la Normatividad por Zonificación, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 6 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.

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 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.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique al C. Antonio Guerrero Miramontes...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE DICIEMBRE 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 15 de Diciembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 730 hab./ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida El Campanario, número 109, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, 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 incremento de Densidad, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refiere a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo establecido por 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 escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento fecha 17 de Noviembre del año 2017, el C. Miguel Zamora García, Representante Legal de la persona moral denominada “M2SH Grupo Constructor e Inmobiliario” S.A. de C.V., solicita: *“Incremento de densidad de toda la poligonal a 730 habitantes por hectárea; Incremento de altura máxima permitida: a 171 metros en un total de Dos torres de departamentos de 40 niveles (Módulos 32 y 52) con una huella de 1,600 m2 cada uno sin restricciones de laterales y posteriores; 6 torres de 14 niveles con una altura máxima de 53 metros (Módulos 20, 21, 22, 23, 24 y Torre Médica). Incremento de altura a 35mts. Para una torre en un total de 7 niveles (Modulo 11); incremento de altura a 40mts. para una torre en un total de 9 niveles (Modulo 31). Modificación de C.U.S. a 7.50.”*; radicándose el expediente **313/DAI/2017**.
6. Mediante la escritura pública número 39,517, de fecha 29 de agosto del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Duclaud Vilares, notario adscrito a la Notaría Pública número 35 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada “M2SH Grupo Constructor e Inmobiliario” S.A. de C.V., así como se acredita la personalidad del C. Miguel Zamora García, como Administrador Único de la persona moral, y consecuentemente como su Representante Legal; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 45516-1 con fecha 25 de Octubre del año 2013.

7. Mediante la escritura pública número 32,709, de fecha 9 de Diciembre del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble identificado como Fracción 19, localizado en la Zona II “Gran Vestíbulo Urbano”, del Fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario”, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con una superficie de 43,667.551 m², con clave catastral 14 01 001 34 086 002; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00469701/0006, con fecha 30 de Enero del año 2017.

8. Mediante oficio SAY/DAI/2447/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. 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 Incremento de Densidad de Población a 730 hab./ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida El Campanario, número 109, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, **el C. Miguel Zamora García, representante legal de la persona moral denominada “M2SH Grupo Constructor e Inmobiliario” S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población a 730 hab./ha., incremento de altura a 171.00 metros para dos edificaciones, incremento de altura a 53.00 metros para 6 edificaciones, incremento de altura a 40.00 metros para 1 edificio, incremento de altura a 35.00 metros para 1 edificio, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 7.50 y eliminación de restricciones laterales y posteriores, para el predio ubicado en Avenida El Campanario N° 109; Fraccionamiento Hacienda El Campanario, identificado con clave catastral 140100134086002, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Mediante escritura 39,517 de fecha 29 de agosto de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría número 35 de la Ciudad de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad que se denominará “M2SH Grupo Constructor e Inmobiliario”, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 45516-1, de fecha 25 de octubre de 2013.

3. Mediante escritura 32,709 de fecha 9 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio a favor de “Grupo Nurban de México Terrenos” Sociedad Anónima de Capital Variable, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 469701/0006 de fecha 30 de enero de 2017.

4. De revisión 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 de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, No. 19 de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, bajo el folio plan de desarrollo número 008/0002, señala que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

5. Es de destacar que en la parte norte y una fracción de la parte poniente del predio, pasa una falla natural, así como en la colindancia oriente en sentido sur a norte, es atravesada por un escurrimiento pluvial, situaciones que deben ser consideradas por el desarrollador, debiendo llevar a cabo los estudios técnicos necesarios y llevar a cabo las medidas correspondientes, a fin de que los proyectos que se pretendan llevar a cabo en el sitio, no se vean afectados por dichas situaciones.

6. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201709732 de fecha 1 de agosto de 2017, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicio (CS), por lo que analizada su petición y al estar considerado lo solicitado como permitido y en base al plano autorizado del fraccionamiento; se dictamina factible el uso de suelo para ubicar:

Un desarrollo habitacional con quinientas veinticuatro viviendas y locales comerciales y de servicios.

7. Así mismo, de revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se verificó que para las zonas clasificadas con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 3.6, y una altura máxima de construcción de 21.00 metros ó 6 niveles, así mismo la densidad de población máxima permitida para el uso Comercial y de Servicios es de 600 hab./ha.

8. De acuerdo con la información presentada por el solicitante y con el objeto de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, señala que pretende llevar a cabo la construcción de dos edificaciones de 40 niveles, para lo cual requiere una altura de 171 metros, así mismo pretende llevar a cabo 6 torres de 14 niveles con una altura de 53 metros, un edificio con altura de 35.00 metros y uno con altura de 40.00 metros, modificando los coeficientes y altura asignados para el predio por la normatividad referida en el punto anterior, quedando los parámetros de su proyecto conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	7.50	+ 3.9
Altura Máxima para dos edificaciones	21 metros	171 metros	+ 150 metros
Altura Máxima para 6 edificaciones	21 metros	53 metros	+ 32 metros
Altura Máxima para un edificio	21 metros	40 metros	+ 19 metros
Altura Máxima para un edificio	21 metros	35 metros	+ 14 metros

9. Conforme a la información presentada por el promovente, el proyecto contempla 6 edificaciones para vivienda para lo que considera los módulos identificados como módulos 20, 21, 22, 23 y 24 y un edificio identificado como torre médica, para desarrollarse en 53.00 metros de altura, adicionalmente para los módulos identificados como módulos 32 y 51, considera llevar a cabo dos edificaciones de 171 metros de altura, así mismo para el módulo 11, considera una altura de 35.00 metros y para el edificio identificado adicional se solicita una altura de 40.00 metros.

10. De acuerdo con la densidad de población de 600 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, considerando la superficie de 43,667.55 m² con que cuenta el terreno, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto habitacional para desarrollar un máximo de 524 viviendas, siendo que para la densidad de población de 730 hab./ha. solicitada, estaría en posibilidad de desarrollar hasta 638 viviendas, lo que equivale a desarrollar 114 viviendas adicionales.

11. El fraccionamiento Hacienda el Campanario, corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial y residencial campestre, con lotes para uso comercial y de servicios, en donde se han generado diversos proyectos que incluye una Unidad Condominal con 35 condominios ubicada al oriente del fraccionamiento, con una estructura vial a través de Avenida Hacienda El Campanario, vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles que comunica a su vez con los fraccionamientos Altos el Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Mirador del Marqués y Lomas del Marqués etc.; que se conectan al resto de la ciudad a través de la Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y con el Boulevard Bernardo Quintana.

12. El predio en estudio, se localiza en un sitio en proceso de consolidación, que debido a su ubicación y a las características topográficas de la zona, se ha convertido en un polo atractivo para el desarrollo de edificaciones verticales, las cuales dan un mayor aprovechamiento a la infraestructura urbana y servicios instalados, y debido a lo cual se han desarrollado diversos proyectos con características similares, lo que permite obtener espacios abiertos más amplios, de acuerdo a la cantidad de espacio libre.

13. El acceso a la zona en la que se localiza el predio en estudio, se genera a través de una vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles, a través de la cual se accesa a diversos fraccionamientos de la zona como hacienda el Campanario, Altos el Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Mirador del Marqués, Lomas del Marqués etc.; mismos que se encuentran en una parte alta de la ciudad cuyo único acceso y salida se da sobre la vialidad denominada Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y con el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que se debe participar en las acciones viales que señale la Secretaría de Movilidad.

14. De visita al sitio para conocer las características, se verificó que en el predio se llevan a cabo trabajos de remoción de tierras, y en su colindancia sur, se encuentra en proceso de desarrollo una edificación, adicionalmente se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Paseo de La Reforma, en su sección que da acceso al fraccionamiento Altos del Marqués, vialidad que en la sección referida, cuenta con un carril desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando adicionalmente al frente del predio con banquetas y guarniciones. Así mismo se observó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como con alumbrado público, presentando una topografía accidentada.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera Viable el incremento de densidad de población a 730 hab./ha., incremento de altura a 171.00 metros para dos edificaciones, incremento de altura a 53.00 metros para 6 edificaciones, incremento de altura a 40.00 metros para 1 edificio, incremento de altura a 35.00 metros para 1 edificio, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 7.50 y eliminación de restricciones laterales y posteriores, para el predio ubicado en Avenida El Campanario N° 109; Fraccionamiento Hacienda El Campanario, identificado con clave catastral 140100134086002, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo pertinente el H. Ayuntamiento, quedando conforme a lo siguiente:**

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	7.50	+ 3.9
Altura Máxima para dos edificaciones módulos 32 y 51	21 metros	171 metros	+ 150 metros
Altura Máxima para 6 edificaciones módulos 20, 21, 22, 23, 24 y torre médica	21 metros	53 metros	+ 32 metros
Altura Máxima para un edificio	21 metros	40 metros	+ 19 metros
Altura Máxima para un edificio	21 metros	35 metros	+ 14 metros

Lo anterior con el objeto de generar un proyecto homogéneo, dada la ubicación y superficie de los predios al formar parte de un fraccionamiento previamente autorizado, al tratarse de predios con uso de suelo asignado en el plano de Relotificación autorizado y vigente del fraccionamiento, lo que apoya en la consolidación del fraccionamiento con la ocupación de vacíos urbanos, en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe cumplir con lo siguiente:

- Previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal competente para el desarrollo de sus proyectos, es necesario que el propietario presente el documento emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia de cumplimiento a las medidas y condicionantes que le hayan sido impuestas.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo sus proyectos, 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 de suelo específico que se autorice.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el

Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.

- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- 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 debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para cada proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua y/o la Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, donde se determinen las obras y lineamientos que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debiendo considerar los escurrimientos pluviales que se ubican al interior del predio.
- En los proyectos a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a la participación, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla única de Gestión.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación solicitada ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, debe 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 Económico Planeación Urbana y Ecología, 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 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.”

10. Mediante oficio SAY/DAI/2448/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. 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/8805/2017 de fecha 8 de Diciembre 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.”

12. 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 Incremento de Densidad de Población a 730 hab./ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida El Campanario, número 109, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Diciembre del 2017, en el punto 7, apartado VI, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Incremento de Densidad de Población a 730 hab./ha., así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida El Campanario, número 109, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- De Acuerdo a lo establecido en el 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, el predio cuenta con una Densidad de 600 Hab/Ha.

TERCERO.- El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al 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.

QUINTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 9 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la 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 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 de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la Persona Moral "M2SH Grupo Constructor e Inmobiliario" S.A. de C.V., a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE DICIEMBRE 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**

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 Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “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 “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa número 4673, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,370 de fecha 22 de diciembre de 2014, 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 del Estado de Querétaro mediante el folios inmobiliarios número 00505286/0004, 00505287/0004, 00505288/0004, 00505289/0004, 00505290/0004, 00444944/0015 de fecha 01 de abril de 2015, se hace constar el contrato de compraventa que celebra por una parte INMESP Desarrolladora, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y de otra RUBA Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora; así como el Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles con Derecho de Reversión Identificado con el Número F/2130, del inmueble identificado con el número de Lote 2, Manzana 3 Etapa 2, con una superficie de 7,346.599 m², ubicado en Calle Mario Vargas Llosa, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.

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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio Mercantil número 23817*10, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 82,447 de fecha 1 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Roberto Garzón Jiménez, Notario Público Número 242, de México, Distrito Federal, se hace constar: el poder general limitado, que otorga Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter única y exclusivamente de Fiduciario del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmueble con Derecho de Reversión identificado en el número F/2130, a favor del Señor Alexander Rodríguez Medina.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201504651**, de fecha 14 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2, Manzana 3, del fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, con una superficie de 7,346.59 m², ciento veinte (120) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0173/2016, de fecha 07 de marzo de 2016, 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 de Condominio Monteverde 5, que se ubica en el Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro.

6. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600031** de fecha 5 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3183/2016** de fecha 20 de junio de 2016, emitió el resello de planos correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio, folio APC201600031, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MONTEVERDE 5”**, ubicado en calle Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: **“120 VIVIENDAS”**.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09013268072016 de fecha 13 de julio de 2016, emite la aprobación de proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público, del predio ubicado en Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio Monteverde 5.

9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/1063/2017, Expediente QR-004-09-D3 de fecha 28 de junio de 2017, emite la prórroga de vigencia de la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 580 viviendas, localizado en Lotes del 2 al 6, de la Manzana 3, Etapa 2 Lotes 5, 6 y 7 de la Manzana 4, Etapa 3, fraccionamiento Eduardo Loarca Catillo 4ta. Etapa del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Monteverde, Condominio 1 (120 viviendas), Condominio 2 (120 viviendas), Condominio 3 (120 viviendas), Condominio 4 (120 viviendas) y Condominio 5 (100 viviendas).

10. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del que mediante escritura pública número 43,414 de fecha 24 de abril de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaria Pública No. 31 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios reales: 00444947/0001, 00444948/0001, 00444949/0001, 00444950/0001, 00444951/0001, 00444952/0001, 00444953/0001, 00444954/0001, 00444955/0001 y 00444956/0001 de fecha 30 de octubre de 2012, se protocoliza el contrato de donación a título gratuito por concepto de equipamiento urbano una superficie de 6,802.122 m², para áreas verdes una superficie de 25,265.920 m² y para vialidades una superficie de 14,851.777 m², del fraccionamiento.

11. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-142/17**, de fecha 07 de septiembre de 2017, emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MONTEVERDE 5”**, ubicado en calle Mario Vargas Llosa sin número, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“120 VIVIENDAS”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-142/17**, de fecha 07 de septiembre de 2017, emitido por Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MONTEVERDE 5”**, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor 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-8184681 de fecha 14 de septiembre 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-8184682 de fecha 14 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$108,518.00 (Ciento ocho mil quinientos dieciocho 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 52, Año III, Tomo I, de fecha 17 de octubre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/05071/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“MONTEVERDE 5”**, ubicado en Calle Mario Vargas Llosa número 4673, perteneciente al fraccionamiento Eduardo Loarca Catillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 30.61% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,220,629.39 (Cinco millones doscientos veinte mil seiscientos veintinueve pesos 39/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$5,787,622.66	X	69.39% X

100% + 30%

Total Fianza	\$5,220,629.39
---------------------	-----------------------

(Cinco millones doscientos veinte mil seiscientos veintinueve pesos 39/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/05071/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1859000 fecha 30 de Noviembre de 2017, emitida por Fianzas Monterrey S.A., por un monto de \$5,220,629.39 (Cinco millones doscientos veinte mil seiscientos veintinueve pesos 39/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/425/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, emite la validación de la fianza número 1859000 de fecha 30 de Noviembre de 2017, emitida por Fianzas Monterrey S.A., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/05071/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201704519** de fecha 06 de octubre de 2017, autoriza la revalidación de 6,773.83 m² para un condominio conformado por ciento veinte (120) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio y (6,729.00 m² para vivienda y 44.83 m² para área de contenedores de basura).

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 denominado "**MONTEVERDE 5**", la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 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** denominado "**MONTEVERDE 5**", 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 "**MONTEVERDE 5**", ubicado en calle Mario Vargas Llosa número 4673, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osorio Sotomayor de esta ciudad, consistente en "**120 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 \$8,471,176.35 (Ocho millones cuatrocientos setenta y un mil ciento setenta y seis pesos 35/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,773.83 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704519**, 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 "**MONTEVERDE 5**", ubicado en calle Mario Vargas Llosa número 4673, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en "**120 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 Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de la empresa denominada “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 “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa número 4673, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**120 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. 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 Félix Osoreo Sotomayor y al Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de la empresa denominada “RUBA Desarrollos”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 18 DE DICIEMBRE 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.

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Juan Carlos León Torres, en su carácter de copropietario, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Modificación 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 "**CATENA COMMUNITY TOWERS**", perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17 Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**87 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 31,328 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00426358/0002, con fecha 24 de julio de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa, de una parte la sociedad mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte vendedora y una segunda parte los señores Raúl León Chávez y Raúl, Arturo y Juan Carlos de apellidos León Torres, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, en relación al inmueble Lote Condominal número 03, Condominio 3, perteneciente a la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, Constituida sobre el lote número 17 de la manzana 16, Segunda Etapa, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que se ubica en Calle Lago Ostión número 141 interior 3, cuya superficie es 11,295.98 m².

2. Mediante Escritura Pública número 31,288 de fecha 12 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, se otorga el Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio a favor del señor J. Jesús Enríquez González.

3. Mediante Escritura Pública número 35,029 de fecha 31 de agosto de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público número 31 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro público de la Propiedad de esta ciudad bajo el folio real 187779/6 de fecha 18 de mayo de 2012, se hace constar la protocolización de la Constitución de la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, ubicada en calle Lago Ostión número 141, dicha unidad se encuentra desplantada sobre el lote 17, manzana 16, Segunda Etapa del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 51,537.70 m².

4. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C3, de fecha 03 de febrero de 2016, la empresa denominada Provincia Juriquilla, como organismo operador otorga la factibilidad del suministro de agua potable y alcantarillado para la Unidad Condominal ubicado en lote 17, Manzana 16, fracción III, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Municipio de Querétaro, Qro. con una superficie total de 11,295.98 m², conformado por 90 viviendas.

5. Provincia Juriquilla, siendo el organismo operador para otorgar el suministro de agua potable y alcantarillado, emite planos sellados de fecha 26 de diciembre de 2016, del proyecto para el condominio que denomina como Catena, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-0414/15, de fecha 30 de noviembre de 2015, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Raúl León Chávez, para el desarrollo del condominio que se encuentra ubicado en Calle Lago Ostión, Manzana 16, Lote 17, en el Fraccionamiento Cumbres del Lago 2ª Etapa, del Municipio de Querétaro, Qro., correspondiente al condominio denominado Catena Community Towers.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento **Cumbres del Lago**, del que mediante escritura pública No. 5,135 de fecha 16 de diciembre de 2003, se protocoliza la transmisión a favor de municipio de Querétaro de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes distribuidos en diversos puntos del fraccionamiento por una superficie de 202,154.38 m², así como de una superficie de 313,875.37 m² correspondientes a vialidades del

fraccionamiento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el folio real número 159249/1, 136437/6, el día 14 de junio de 2004.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508045** de fecha 20 de noviembre de 2015, en el cual se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Unidad Condominal Torres del Lago: Condominio 3, con noventa (90) viviendas, en el predio ubicado en calle Lago Ostión número 141, interior 3, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0272/2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominios **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESODDU/COU/503/2016**, de fecha 10 de febrero de 2016, emite el Dictamen de Altura Máxima Construida para el predio, ubicado en la calle Lago Ostión, No. 141 interior 3 fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500068** de fecha 27 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141 interior 3, Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCI/00068/201507280** de fecha 18 de mayo de 2016, autoriza la construcción de 15,083.9 m² para ochenta y siete (87) viviendas en condominio.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-074/17**, de fecha 18 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-074/17**, de fecha 18 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 Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, 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-5244977 de fecha 23 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-5244976 de fecha 23 de mayo de 2017, por la cantidad de \$125,102.00 (Ciento veinticinco mil ciento dos 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 I, de fecha 14 de junio de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 36 Tomo CL, de fecha 16 de junio de 2017.

c) Mediante Escritura Pública número 36,944 de fecha 21 de junio de 2017 de esta demarcación notarial se hace constar la protocolización de dicho Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2668/2017 de fecha 20 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17 Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condominio cuenta con un avance del 63.39% 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 \$1,843,661.39 (Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$6,672,098.45	X	36.61%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$1,843,661.39

(Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2668/2017 de fecha 20 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1813252 de fecha 22 de junio de 2017, emitida por la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1,843,661.39 (Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-103/17**, de fecha 13 de julio de 2017, emite **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-103/17**, de fecha 13 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 **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, 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-8206517 de fecha 14 de julio de 2017, por la cantidad de \$8,477.00 (Ocho mil cuatrocientos setenta y siete pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.
- Folio Z-8206518 de fecha 14 de julio 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 Autorización de la Venta de Unidades Privativas.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1321/2017**, de fecha 12 de octubre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, en relación al folio CIN201500068 de fecha 27 de abril de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Torres del Lago", ubicada en calle Lago Ostión número 141-3, lote 17, manzana 16, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación en la orientación de los módulos A y B, así como modificación en las superficies privativas de construcción, sin cambiar la cantidad de unidades dentro del condominio.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705366** de fecha 05 de diciembre de 2017, autoriza el Cambio de Director Responsable de Obra y Cambio de Proyecto de 14,780.30 m² para el Condominio 3 consistente en ochenta y siete (87) viviendas.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **Condominio denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, 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 **Modificación a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**, debido a la modificación en la orientación de los módulos A y B, así como modificación en las superficies privativas de construcción, sin cambiar la cantidad de unidades dentro del condominio.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$25,974,552.35 (Veinticinco millones novecientos setenta y cuatro mil quinientos cincuenta y dos pesos 35/100 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 14,780.30 m², que corresponden a la construcción de las

viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705366**, 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 Ratificación para la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 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 aquéllas 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 Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario, la **MODIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA RATIFICACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRES DEL LAGO**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 - 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los

Considerandos 21 y 22 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario

**QUERÉTARO, QRO., A 18 DE DICIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, recibido en fecha 05 de octubre de 2017, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Fray Bartolomé de Olmedo**, ubicado en Calle Sendero de Los Frailes No. 380 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. *Mediante oficio Número APC201400068 de fecha 29 de septiembre de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto del condominio denominado Fray Bartolomé de Olmedo, integrado por 92 viviendas*
2. *Mediante Folio 029/15 de fecha 25 de febrero de 2015, 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 Fray Bartolomé de Olmedo, ubicado en Avenida Sendero de los Frailes No. 380, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Valle de Santiago, Sector II Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$34,744.64 (Treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 64/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-784940 de fecha 15 de enero de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del condominio denominado Fray Bartolomé de Olmedo fecha 21 de marzo de 2017, signada por el Lic. Enrique Albedro 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.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del condominio denominado Fray bartolome de Olmedo de fecha 21 de marzo de 2017, signada por el Lic. Enrique Albedro 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*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el condominio Fray Bartolomé de Olmedo, ubicado en Avenida Sendero de los Frailes No. 380, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 06 de noviembre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte la Lic. Ana Cristina Hernández Varela Representante de Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V y el Presidente Jorge Adrián Valtierra Reynoso y el Secretario C. Joel Rivera Barajas del Condominio Fray Bartolomé de Olmedo, 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 **Fray Bartolomé de Olmedo** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza Mediante Folio 029/15 de fecha 25 de febrero de 2015, la cual tendrá vigencia de uno (1) 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

Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, recibido en fecha 05 de octubre de 2017, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Fray Diego Altamirano**, ubicado en Calle Sendero de Los Frailes No. 400 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. Mediante oficio Número APC201400066 de fecha 29 de septiembre de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto del condominio denominado Fray Gerónimo de Mendieta, integrado por 108 viviendas
2. Mediante Expediente C.002/15 de fecha 12 de enero de 2015, 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 Fray Diego Altamirano, ubicado en Avenida Sendero de los Frailes No. 400, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Valle de Santiago, Sector II Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$44,405.71 (Cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cinco pesos 71/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-784938 de fecha 15 de enero de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de la empresa Urbanizaciones JAVIER del Noreste, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara a el condominio Fray Diego Altamirano
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del condominio denominado Fray Diego Altamirano de fecha 21 de marzo de 2017, signada por el Lic. Enrique Albedro 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.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el condominio Fray Diego Altamirano, ubicado en Avenida Sendero de los Frailes No. 400, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 06 de noviembre de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte la Lic. Ana Cristina Hernández Varela Representante de Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V y el Presidente Ruben Jesus Rosales Rodriguez y el Secretario C. Yolanda Ortiz Galindo del Condominio Fray Diego Altamirano 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 **Fray Diego Altamirano** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza Mediante Expediente C.002/15 de fecha 12 de enero de 2015, la cual tendrá vigencia de uno (1) 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

Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito, recibido en fecha 05 de octubre de 2017, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Fray Gerónimo de Mendieta**, ubicado en Calle Sendero de Los Frailes No. 477 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente.

1. Mediante oficio Número APC201400065 de fecha 29 de septiembre de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto del condominio denominado Fray Gerónimo de Mendieta, integrado por 80 viviendas
2. Mediante Expediente C.001/15 de fecha 12 de enero de 2015, 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 Fray Gerónimo de Mendieta, ubicado en Avenida Sendero de los Frailes No. 477, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Valle de Santiago, Sector II Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$40,443.80 (Cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 80/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-784939 de fecha 15 de enero de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Aarón Guevara Vega, Representante Legal de la empresa Urbanizaciones JAVIER del Noreste, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara a el condominio Fray Gerónimo de Mendieta
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del condominio denominado Fray Gerónimo de Mendieta de fecha 21 de marzo de 2017, signada por el Lic. Enrique Albedro 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.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el condominio Fray Gerónimo de Mendieta, ubicado en Avenida Sendero de los Frailes No. 477, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector II Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 16 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 la Lic. Ana Cristina Hernández Varela Representante de Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V y el Presidente Julieta Morales Lara y el Secretario C. Lourdes Patricia Aguilar Camarillo del Condominio Fray Gerónimo de Mendieta 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 **Fray Gerónimo de Mendieta** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza Mediante Expediente C.001/15 de fecha 12 de enero de 2015, la cual tendrá vigencia de uno (1) 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

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 Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, 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 “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán número 381, Lote10, Manzana 7, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**40 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisoria de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javer de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

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

3. Mediante Escritura Pública número 69,947 de fecha 8 de mayo de 2017, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 23 de mayo de 2017, se hace constar el poder que otorga Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, a favor del C. Lizardo Antonio de Anda Garza, para Pleitos y Cobranzas, Representación laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio.

4. Mediante Escritura Pública número 15,944 de fecha 4 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00458844/0001 de fecha 17 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Fusión de Predios número FUS201200733 de fecha 26 de octubre de 2012, como consecuencia de la fusión de cuatro lotes, el inmuebles forma una sola unidad topográfica con superficie de 223,187.27 m², cuyo predio se ubica en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

5. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 140211801080015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

6. Mediante Escritura Pública número 18,571 de fecha 10 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Titular de la Notaría Pública número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001,

00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001, 00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001, 00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización para la venta de lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", ubicado en las fracciones F1-135, F1-136, F1-141 Y F1-142, del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015 y planos de fecha 21 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del Sol-Valle de Santiago III-Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Boulevard Peñaflor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio FAISÁN.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201507768** de fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 10, Manzana 7, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 3,228.01 m², cuarenta (40) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-02, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 17 de diciembre de 2015, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para 340 viviendas, de los Condominios **7, 8, 9 y 10**, Fraccionamiento Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro, Qro.

12. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0072/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular, ubicado en lote 10 manzana 7, en el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", delegación Felipe Carrillo Puerto.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/1233/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 20 de julio de 2017, emite prorroga de vigencia hasta el día 18 de enero de 2018, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo al que denomina Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio FAISÁN.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700071** de fecha 6 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el

Condominio Habitacional, de Tipo Popular denominado “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**40 VIVIENDAS**”.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-195/17**, de fecha 5 de diciembre de 2017, emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**40 VIVIENDAS**”.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-195/17**, de fecha 5 de diciembre 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 “**FAISÁN**”, 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 R-9019081 de fecha 13 de diciembre de 2017, por la cantidad de \$4,239.00 (Cuatro mil doscientos treinta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-9019080 de fecha 13 de diciembre de 2017, por la cantidad de \$15,653.00 (Quince mil seiscientos cincuenta y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/5114/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado “**FAISÁN**”, ubicado en Avenida Valle Tehuacán s/n., perteneciente al “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, 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 50.65% 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 \$621,233.54 (Seiscientos veintiún mil doscientos treinta y tres pesos 54/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,589,107.29	X	49.35%	X

Total Fianza	\$621,233.54
---------------------	---------------------

(Seiscientos veintiún mil doscientos treinta y tres pesos 54/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/5114/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-03067-1 Folio 2277968 fecha 30 de noviembre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$621,233.54 (Seiscientos veintiún mil doscientos treinta y tres pesos 54/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201706355**, autoriza la construcción de 2,030.20 m², el bardado de 235.53 ml y el Alineamiento de 20.17 ml, para cuarenta (40) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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 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 “**FAISÁN**”, la cantidad de \$4,709.82 (Cuatro mil setecientos nueve pesos 82/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio denominado “**FAISÁN**”, la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo 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 “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán número 381, Lote 10, Manzana 7, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**40 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 \$2,419,354.50 (Dos millones cuatrocientos diecinueve mil trescientos cincuenta y cuatro 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 2,030.20 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201706355**, 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 **"FAISÁN"**, ubicado en Valle Tehuacán número 381, Lote10, Manzana 7, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"40 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 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 Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, 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 **"FAISÁN"**, ubicado en Valle Tehuacán número 381, Lote10, Manzana 7, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"40 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 20 y 21 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. El desarrollador deberá presentar las publicaciones de la licencia de Ejecución Obras de Urbanización con las publicaciones del presente dictamen técnico.

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 Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 22 DE DICIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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”.