

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

02 de Mayo de 2018 · Año III · No. 67 Tomo II

ÍNDICE

- 3 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada “ARAGÓN LA ESPIGA”, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 11 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada “ALCALÁ LA ESPIGA”, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: 2 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 19 **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 “ARAGÓN I”, perteneciente a la Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 I, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “112 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 27 **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 “ARAGÓN II”, perteneciente a la Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 II, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “99 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 36 **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 “ARAGÓN III”, perteneciente a la Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 III, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “103 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 45 **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 “ALCALÁ I”, perteneciente a la Unidad Condominal ALCALÁ LA ESPIGA, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 I, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “61 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 54 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALCALÁ II”, perteneciente a la Unidad Condominal ALCALÁ LA ESPIGA, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 II, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “120 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 63 **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, Comercial y/o de Servicios denominado “LUNA NUEVA 43”, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75, Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS”.
- 68 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MARQUÉS DE ASTORGA”, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 4, manzana 6, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “108 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 73 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014**, aprobado en el punto 3.4.12 del orden del día, por modificación de datos asentados en el mismo.
- 76 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar de fecha 28 de octubre de 2014**, aprobado en el punto 3.4.4, del orden del día por modificación de datos asentados en el mismo.
- 79 **Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017** en el punto 4, apartado I, Inciso 15 del orden del día.

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. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada “**ARAGÓN LA ESPIGA**”, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMinio 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMinio 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.
- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.
- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.
- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.

- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.
- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).

2. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

3. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

4. Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.

10. La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento Hacienda El Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 166,041.251 m², una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente a la **Unidad Condominal ARAGÓN LA ESPIGA**.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-154/17**, de fecha 20 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-154/17**, de fecha 20 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESPIGA”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7526270 de fecha 24 de octubre de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7526267 de fecha 24 de octubre de 2017, por la cantidad de \$507,814.00 (Quinientos siete mil ochocientos catorce pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/4787/2017 de fecha 31 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESPIGA”**, perteneciente al Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 60.62% 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 \$13,866,118.49 (Trece millones ochocientos sesenta y seis mil ciento dieciocho pesos 49/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$27,083,435.45	X	39.38%	X	100% + 30%

Total Fianza	\$13,866,118.49
---------------------	------------------------

(Trece millones ochocientos sesenta y seis mil ciento dieciocho pesos 49/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDESO/DDU/COU/FC/4787/2017 de fecha 31 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1849563 fecha 31 de octubre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$13,866,118.49 (Trece millones ochocientos sesenta y seis mil ciento dieciocho pesos /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.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705506** de fecha 09 de noviembre de 2017, autoriza la construcción de 227.55 m² (para caseta, contenedores, pérgola), áreas descubiertas de 393.95 m², el bardado de 2,055.957 ml y el Alineamiento de 93.802 ml, para una Unidad Condominal, con tres condominios.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**ARAGON LA ESPIGA**", la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**ARAGON LA ESPIGA**", la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada "**ARAGON LA ESPIGA**", ubicada en Paseo del Cultivo número 1001, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: "**CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$215,225.04 (Doscientos quince mil doscientos veinticinco pesos 04/100 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 227.55 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705506**, 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**, de la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada "**ARAGÓN LA ESPIGA**", ubicada en Paseo del Cultivo número 1001, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: "**CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMinio 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMinio 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 17 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 19 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 18 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 20 del Dictamen Técnico.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita de áreas para equipamiento urbano correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

8. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **“ARAGÓN LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 22 y 23 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita de áreas para equipamiento urbano correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerida en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

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

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, 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 Venta de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada “**ALCALÁ LA ESPIGA**”, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.
- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.
- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.
- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.
- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.

- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43Ha., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).

2. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

3. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

4. Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.

10. La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento Hacienda El Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público

de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709016** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 146,043.939 m², una Unidad Condominal con dos (2) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: sesenta y un (61) viviendas, Condominio 2: ciento veinte (120) viviendas.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente a la **Unidad Condominal ALCALÁ LA ESPIGA**.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/637/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales que identifica como 1 con 61 viviendas y condominio 2 con 120 viviendas, que conforman el la Unidad Condominal de tipo Residencial denominada Alcalá La Espiga, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700122** de fecha 15 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-155/17**, de fecha 20 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-155/17**, de fecha 20 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7526269 de fecha 24 de octubre de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7526268 de fecha 24 de octubre de 2017, por la cantidad de \$96,360.00 (Noventa y seis mil trescientos sesenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/4788/2017 de fecha 31 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, perteneciente al Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 48.37% 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 \$3,364,819.52 (Tres millones trescientos sesenta y cuatro mil ochocientos diecinueve pesos 52/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$5,013,295.23	X	51.63%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$3,364,819.52

(Tres millones trescientos sesenta y cuatro mil ochocientos diecinueve pesos 52/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4788/2017 de fecha 31 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1849564 fecha 31 de octubre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$3,364,819.52 (Tres millones trescientos sesenta y cuatro mil ochocientos diecinueve pesos 52/100 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.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705507** de fecha 09 de noviembre de 2017, autoriza la construcción de 64.01 m² (para caseta, contenedores de basura y bodega), el bardado de 1,760.95 ml y el Alineamiento de 196.63 ml, para una Unidad Condominal, con dos condominios.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ALCALÁ LA ESPIGA"**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ALCALÁ LA ESPIGA"**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **"ALCALÁ LA ESPIGA"**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por \$74,574.62 (Setenta y cuatro mil quinientos setenta y cuatro pesos 62/100 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 64.01 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705507**, 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**, de la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 17 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 19 del Dictamen Técnico.

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita de áreas para equipamiento urbano correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerida en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

8. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **2 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 22 y 23 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita de áreas para equipamiento urbano correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerida en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

**QUERÉTARO, QRO., A 16 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ARAGÓN I**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 I, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**112 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36.28 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.
- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.
- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.
- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.
- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.
- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitadas).

- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- 2.** Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.
- 3.** Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.
- 4.** Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 5.** Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.
- 6.** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 7.** La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
- 8.** La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 9.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
- 10.** La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
- 11.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la

Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 166,041.251 m², una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al Condominio **ARAGÓN I**.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ARAGON LA ESIPIGA"**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN I**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700135** de fecha 02 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARAGÓN I"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"112 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-157/17**, de fecha 23 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARAGÓN I"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"112 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-157/17**, de fecha 23 de octubre 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 **"ARAGÓN I"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGON LA ESIPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio R-3044925 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-3044919 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$279,102.00 (Doscientos setenta y nueve mil ciento dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/5030/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARAGÓN I"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGON LA ESIPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 53.88% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$8,686,704.07n(Ocho millones seis cientos ochenta y seis mil setecientos cuatro pesos 07/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$14,487,240.78	X	46.12% X

100% + 30%

Total Fianza

\$8,686,704.07

(Ocho millones seis cientos ochenta y seis mil setecientos cuatro pesos 07/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio SEDESO/DDU/COU/FC/5030/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1855372 fecha 15 de noviembre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$8,686,704.07 (Ocho millones seis cientos ochenta y seis mil setecientos cuatro pesos 07/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705599** de fecha 14 de noviembre de 2017, autoriza la construcción de 70.00 m² (para áreas comunes), para una 112 áreas para vivienda del condominio habitacional de tipo residencial denominado **ARAGÓN I**.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ARAGON I**", la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho y un pesos 89/100 M.N.).

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ARAGON I**", la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ARAGÓN I**", perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 I, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**112 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$134,537.40 (Ciento treinta y cuatro mil quinientos treinta y siete pesos 40/100 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 70.00 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el Condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705599**, 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 “**ARAGÓN I**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 I, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**112 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en relación a la aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad, indicado en el antecedente 11.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

8. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, 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 “**ARAGÓN I**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 I, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**112 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 23 y 24 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.

- Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en relación a la aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad, indicado en el antecedente 11.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

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

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ARAGÓN II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 II, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**99 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36.28 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.
- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.

- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.
- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.
- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.
- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).

2. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

3. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificadorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

4. Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
10. La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 166,041.251 m², una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al Condominio **ARAGÓN II**.
15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESIPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN II**.
17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700133** de fecha 02 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“99 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-158/17**, de fecha 23 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“99 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-158/17**, de fecha 23 de octubre 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 **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGON LA ESPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio R-3044924 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-3045070 de fecha 27 de octubre de 2017, por la cantidad de \$235,052.00 (Doscientos treinta y cinco mil cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/5039/2017 de fecha 16 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGON LA ESPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 54.46% 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 \$16,772,491.12 (Dieciséis millones setecientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y un pesos 12/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$28,331,668.43	X	45.54%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$16,772,491.12

(Dieciséis millones setecientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y un pesos 12/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/4787/2017 de fecha 31 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1855367 fecha 16 de noviembre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$16,772,491.12 (Dieciséis millones setecientos setenta y dos mil cuatrocientos noventa y un pesos 12/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

22. 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 Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGON II”**, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho y un pesos 89/100 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 Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGON II”**, la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 II, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“99 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de

aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base 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. [...]"

4. 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 "**ARAGÓN II**", perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 II, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**99 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en relación a la aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad, indicado en el antecedente 11.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, 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 “**ARAGÓN II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 II, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**99 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 22 y 23 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en relación a la aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad, indicado en el antecedente 11.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

QUERÉTARO, QRO., A 22 DE NOVIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ARAGÓN III**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 III, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.
- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.

- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.
- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.
- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.
- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).

2. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

3. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificadorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

4. Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
10. La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709015** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 166,041.251 m², una Unidad Condominal con tres (3) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento doce (112) viviendas, Condominio 2: noventa y nueve (99) viviendas, Condominio 3: ciento tres (103) viviendas.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al Condominio **ARAGÓN III**.
15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/608/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (112 viviendas), 2 (99 viviendas) y 3 (99 viviendas), tipo Residencial denominado Aragón, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700123** de fecha 25 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ARAGON LA ESPIGA”**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 3 Condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio 1: 112 ÁREAS PARA VIVIENDA, CONDOMINIO 2: 99 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 3: 103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, que incluye lo correspondiente al condominio **ARAGÓN III**.
17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700134** de fecha 02 de octubre de 2017, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-159/17**, de fecha 23 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo sin número, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-159/17**, de fecha 23 de octubre 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 **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGON LA ESIPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio R-3044923 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-3044920 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$319,644.00 (Trescientos diecinueve mil seiscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/5042/2017 de fecha 16 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGON LA ESIPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 55.36% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$9,907,743.48 (Nueve millones novecientos siete mil setecientos cuarenta y tres pesos 48/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$17,047,677.26	X	44.64%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$9,907,743.48

(Nueve millones novecientos siete mil setecientos cuarenta y tres pesos 48/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/5042/2017 de fecha 16 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1855369 fecha 21 de noviembre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$9,907,743.48 (Nueve millones novecientos siete mil setecientos cuarenta y tres pesos 48/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

22. 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 Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGON III”**, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho y un pesos 89/100 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 Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGON III”**, la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ARAGÓN III”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 III, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“103 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de

aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base 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. [...]"

4. 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 "**ARAGÓN III**", perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 III, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en relación a la aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad, indicado en el antecedente 11.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, 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 “**ARAGÓN III**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ARAGÓN LA ESPIGA**, ubicada en Paseo del Cultivo número 1001 III, Lote MC3, Manzana 01, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 22 y 23 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en relación a la aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad, indicado en el antecedente 11.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

QUERÉTARO, QRO., A 22 DE NOVIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ALCALÁ I”, perteneciente a la Unidad Condominal ALCALÁ LA ESPIGA, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 I, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “61 ÁREAS PARA VIVIENDA”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.
- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.
- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.

- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.
- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.
- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).

2. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

3. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

4. Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

8. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.

10. La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709016** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 146,043.939 m², una Unidad Condominal con dos (2) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: sesenta y un (61) viviendas, Condominio 2: ciento veinte (120) viviendas.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al Condominio **ALCALÁ I**.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/637/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (61 viviendas) y 2 (120 viviendas), tipo Residencial denominado Alcalá, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700122** de fecha 15 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ LA ESIPIGA”**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA (DENOMINADO ALCALÁ I) Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, que incluye lo correspondiente al condominio.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700145** de fecha 29 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESIPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-160/17**, de fecha 23 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-160/17**, de fecha 23 de octubre 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 denominada **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio R-3044921 de fecha 27 de octubre 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 R-3044917 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$324,824.00 (Trescientos veinticuatro mil ochocientos veinticuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/4896/2017 de fecha 08 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 50.04% 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 \$11,252,370.84 (Once millones doscientos cincuenta y dos mil trescientos setenta pesos 84/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$17,323,933.69	X	49.96%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$11,252,370.84

(Once millones doscientos cincuenta y dos mil trescientos setenta pesos 84/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/4896/2017 de fecha 08 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1852848 fecha 08 de noviembre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$11,252,370.84 (Once millones doscientos cincuenta y dos mil trescientos setenta pesos 84/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705600** de fecha 14 de noviembre de 2017, autoriza la construcción de 70.00 m² (para áreas comunes), para una 61 áreas para vivienda del condominio habitacional de tipo residencial denominado **ALCALÁ I**.

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

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ALCALÁ I”**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 I, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“61 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$86,692.54 (Ochenta y seis mil seiscientos noventa y dos pesos 54/100 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 70.00 m², que corresponden a las áreas comunes que conforman el Condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705600**, 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 **"ALCALÁ I"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 I, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"61 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

8. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, 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 “**ALCALÁ I**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 I, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**61 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 23 y 24 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.
- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE NOVIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la Sociedad Anomia de Capital Variable denominada “Grupo de Nurban de México Terrenos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 II, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Número 33, de esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004, de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como la parte vendedora y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, de los siguientes predios:

- a) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 012.
- b) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36.28 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 007.
- c) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 14 01 001 65 242 025.
- d) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 010.
- e) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-80-42.60 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 021.
- f) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 018.
- g) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 011.
- h) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009.
- i) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 019.
- j) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 022.

- k) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 026.
- l) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 14 01 055 65 242 028.
- m) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 027.
- n) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 024.
- o) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 55 242 005.
- p) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 020.
- q) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 009. (Área de Reserva no Fideicomitidas).
- r) Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 14 01 101 65 242 008. (Área de Reserva no Fideicomitidas).

2. Mediante escritura pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 321436/6, 130375/9, 321452/6, 321429/7, 321430/7, 321431/7, 321427/7, 321428/7, 321433/7, 321435/7, 80434/9, 321423/7, 321421/7, 321422/7, 341424/7, 321425/7 de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria.

3. Mediante escritura pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: 00080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00341424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009, 00504370/0002, de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebra Hope Integración, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria B y de una Tercera el Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien en lo sucesivo se le denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominara como LDI.

4. Mediante escritura pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la fe del Notario Público número 10, de esta demarcación notarial, instrumento que fue inscrito en el Registro Público de Comercio de esta ciudad el 6 de septiembre de 1990, bajo la Partida 92, del Libro XCIX, se constituyó la sociedad mercantil denominada Hacienda El Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Mediante escritura pública número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario de la Notaria Publica número 113, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en el Registro Público de la propiedad mediante folio electrónico 85816, de fecha 28 de agosto de 2016, se hizo constar la protocolización parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, donde se otorga el poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento al que denomina como "La Quinta Espiga" -Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

7. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde dicha Dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
8. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1105/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto al Fraccionamiento denominado La Espiga, con 13,174 viviendas y 1,173 locales comerciales y/o de servicios, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número DGAOT/678/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emite los puntos de conexión para el desarrollo La Espiga, ubicado en el Municipio de Querétaro.
10. La Unidad Condominal deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie de transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González; aprobado mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la Transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1 del fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al Municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, ubicado en la Delegación Epigmenio González, publicado en Gaceta Municipal número 51, Año III, de fecha 03 de octubre de 2017, en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 67 Tomo CL, de fecha 29 de septiembre de 2017 y en No. 72 Tomo CL, de fecha 27 de octubre de 2017; para lo cual el promotor deberá presentar la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión a título gratuito de la vialidad anteriormente mencionada, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709016** autorizado en fecha 25 de julio de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en la Manzana 01, Etapa 1, de la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 146,043.939 m², una Unidad Condominal con dos (2) condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: sesenta y un (61) viviendas, Condominio 2: ciento veinte (120) viviendas.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01393/2017, SCG-2175-17, Expediente QR-007-14-D de fecha 25 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional para 3,000 viviendas, localizado en Fracciones de la Ex Hacienda de Menchaca denominadas La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos, Los Brujos, El Aventurero, Las Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz, El Cerro, El Plan, Tequendama y Los Ruiz, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo La Espiga, que incluye lo correspondiente al Condominio **ALCALÁ II**.
15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/637/2017 de fecha 31 de agosto de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales 1 (61 viviendas) y 2 (120 viviendas), tipo Residencial denominado Alcalá, propuesto en el Fraccionamiento La Espiga, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700122** de fecha 15 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ALCALÁ LA ESPIGA"**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio

González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 61 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, que incluye lo correspondiente al condominio **ALCALÁ II**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700144** de fecha 29 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA EPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

18. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-161/17**, de fecha 23 de octubre de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA EPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha sin número, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-161/17**, de fecha 23 de octubre 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 denominada “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA EPIGA**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
- Folio R-3044922 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio R-3044918 de fecha 26 de octubre de 2017, por la cantidad de \$531,219.00 (Quinientos treinta y un mil doscientos diecinueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/4907/2017 de fecha 08 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA EPIGA**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 48.57% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$18,942,059.05 (Dieciocho millones novecientos cuarenta y dos mil cincuenta y nueve pesos 05/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$28,331,668.43	X	51.43%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$18,942,059.05

(Dieciocho millones novecientos cuarenta y dos mil cincuenta y nueve pesos 05/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/4907/2017 de fecha 08 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1852846 de fecha 08 de noviembre de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$18,942,059.05 (Dieciocho millones novecientos cuarenta y dos mil cincuenta y nueve pesos 05/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705598** de fecha 14 de noviembre de 2017, autoriza la construcción de 70.00 m² (para áreas comunes), para 120 áreas para vivienda del condominio habitacional de tipo residencial denominado **ALCALÁ II**.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio “**ALCALÁ II**”, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho y un pesos 89/100 M.N.).

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio “**ALCALÁ II**”, la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 II, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$108,282.08 (Ciento ocho mil doscientos ochenta y dos pesos 08/100 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 70.00 m², que corresponden a las áreas comunes que conforman el Condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705598**, 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 **"ALCALÁ II"**, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 II, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"120 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 21 del Dictamen Técnico.

6. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.

- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

7. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

8. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, 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 “**ALCALÁ II**”, perteneciente a la Unidad Condominal **ALCALÁ LA ESPIGA**, ubicada en Paseo de la Cosecha número 1002 II, Lote MC5A, Fraccionamiento La Espiga, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 23 y 24 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, así como presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios las siguientes Escrituras debidamente protocolizadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio:

- La transmisión gratuita correspondiente del fraccionamiento La Espiga, requerido en el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 03/17 de fecha 31 de enero de 2017, indicado en el antecedente 10.

- Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el que Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa 1, de dicho Fraccionamiento, indicado en el antecedente 12.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, la factibilidad vigente y el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas u organismo operador correspondiente.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio de la Unidad Condominal y sus condominios, el proyecto de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la C. Ana Paula Otero Campo, en su carácter de propietaria, 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, Comercial y/o de Servicios denominado **“LUNA NUEVA 43”**, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75, Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O SERVICIOS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 106,805 de fecha 5 de octubre de 2015, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría Pública número 4, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00214928/0007, de fecha 15 de diciembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa que celebra por una parte de la señora Sigrid Eugenia Saúl Solís, en lo sucesivo la parte vendedora y de otra parte la señora Ana Paula Otero Campo, en lo sucesivo la parte compradora; del inmueble identificado con el número de Lote 75, Manzana XXXI, Sección Octava, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III en esta ciudad, con una superficie de 385.99 m², Municipio de Querétaro.

2. 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, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, del que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se autoriza la licencia para ejecución de las obras de urbanización de la “Fase A” y la “Fase B”, y mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, de la notaría número 4 de esta ciudad, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m² por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m², por concepto de áreas verdes, 8,420.00 m² por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m² de vialidades de la Fase A; y las superficies de 113,159.25 m², por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m² por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m² de vialidades de la “Fase B” del fraccionamiento, instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201604901**, de fecha 08 de julio de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 75, Manzana XXXI, Fraccionamiento Milenio III Fase B, con una superficie de 385.99 m², un condominio con tres (3) departamentos y un local comercial y de servicios.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1902/2016, Expediente QR-155-16-I de fecha 26 de septiembre de 2016, emite Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, para tres viviendas y un local comercial, localizado en el predio ubicado en Calle Sendero de la Luna No. 43, Col Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 010261565, emite el Contrato de prestación de Servicio integrales de agua potable y alcantarillado para uso habitacional (3 unidades), a favor de Otero Campo Ana Paula, con domicilio en Sendero Luna Nueva No. 43, Col Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 010261566, emite el Contrato de prestación de Servicio integrales de agua potable y alcantarillado para uso comercial, a favor de Otero Campo Ana Paula, con domicilio en Sendero Luna Nueva No. 43, Col Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600163** de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominado **“LUNA NUEVA 43”**, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75, Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS”**.

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 y al número de unidades del condominio, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1292/2017** de fecha 09 de octubre de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio, folio APC201600163, de fecha 16 de diciembre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominado **“LUNA NUEVA 43”**, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75,

Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS**”.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201705563** de fecha 28 de noviembre de 2017, autoriza el cambio de proyecto de 492.22 m² (464.41 m² para uso habitacional y 27.81 m² para uso comercial), la Ampliación de 46.27 m² y el Alineamiento de 15.33 ml, para tres (3) departamentos y un local comercial y/o de servicios.

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

10. 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 “**LUNA NUEVA 43**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 “**LUNA NUEVA 43**”, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominado “**LUNA NUEVA 43**”, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75, Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS**”.

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 \$954,166.60 (Novecientos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta y seis pesos 60/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 538.49 m², que corresponden a la construcción y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201705563**, 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, Comercial y/o de Servicios denominado “**LUNA NUEVA 43**”, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75, Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS**”.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la C. Ana Paula Otero Campo, en su carácter de propietaria, 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, Comercial y/o de Servicios denominado “LUNA NUEVA 43”, ubicado en calle Sendero Luna Nueva número 43, Manzana XXXI, Lote 75, Fraccionamiento Milenio III Fase B, perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**3 VIVIENDAS Y 1 LOCAL COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, 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 10 y 11 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.

TERCERO. 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.

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

QUINTO. 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 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. 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 Villa Cayetano Rubio y a la C. Ana Paula Otero Campo, en su carácter de propietaria.

QUERÉTARO, QRO., A 21 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; 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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE ASTORGA”**, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 4, manzana 6, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“108 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se Justifica la propiedad, mediante las siguientes escrituras pasadas ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, titular de la notaria número 16, de esta demarcación notarial de Querétaro, en las cuales la persona moral denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere los inmuebles ubicados en Camino a Mompaní, s/n, del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro:

- Mediante escritura pública número 40,358 de fecha 31 de mayo de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 223346/1, de fecha 30 de octubre de 2006, la superficie de 158,952.40 m², denominada Poligonal 1, de la Fracción 1.
- Mediante escritura pública número 40,431 de fecha 13 de junio de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 223357/1, de fecha 30 de octubre de 2006, la superficie de 46,047.60 m², denominada Poligonal 2, de la Fracción 1.
- Mediante escritura pública número 41,738 de fecha 15 de enero de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio real número 235520/1, de fecha 29 de marzo de 2007, la superficie de 182,000.00 m², denominada la Fracción 2.

2. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre 1981, pasada ante la fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario Público de la Notaria Pública Número 13, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., que celebran los señores Julián Malo Guevara, Estela Ledesma Rivera, Jesús Malo Sautto, Nora Estela Arvizu Vega e Alfredo Galeano Huitron, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 995, Folios 250 V, Tomo XXXVIII, de la sección de Comercio del Municipio de Celaya.

3. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 05 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Notario Público de la Notaria Pública Número 1, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar: el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en favor del señor Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

4. Mediante escritura pública número 43,317 de fecha 22 de Octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, titular de la notaria número 16, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con folio inmobiliario número 256587/1 de fecha 22 de enero de 2008, se hace constar la protocolización de licencia de fusión número 2007-422 de fecha 3 de octubre de 2007, de tres inmuebles, quedando una sola unidad topográfica con superficie de 414,000.00 m², ubicado en Camino a Mompaní, s/n, del predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.

5. Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00256587/0004, 00403976/0001, 00403977/0001, 00403978/0001, 00403979/0001, 00403976/0002, 00403977/0002, 00403978/0002, 00403979/0002, 00403976/0003, 00403976/0004, 00403977/0004, 00403978/0004, 00403979/0004, fecha 02 de diciembre de 2011, comparece la sociedad mercantil denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., con comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, se hace constar la protocolización en relación al fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompani sin número, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, con una superficie de 416,399.295 m², de los siguiente documentos:

- El acta de Ejecución de Deslinde, así como el Plano de Deslinde folio DMC2007152, de fecha 19 de diciembre de 2007, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el cual ampara una superficie de 416,399.295 m² para el predio fusionado ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní s/n.
- La Autorización de Proyecto de Lotificación del fraccionamiento Real del Marqués, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 9 de noviembre de 2009.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento Real del Marqués, Publicado en Gaceta Municipal número 19 de fecha 29 de junio de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 40, tomo CXLIII, el día 16 de julio de 2010 y número 41 tomo CXLIII, el día 23 de julio de 2010.
- La Autorización del Proyecto de Relotificación de dicho fraccionamiento, de fecha 17 de noviembre de 2010, Publicado en Gaceta Municipal número 33 de fecha 14 de diciembre de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 69, tomo CXLIII, el día 17 de diciembre de 2010.

6. Mediante Escritura Pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

- La cancelación parcial de Hipoteca que otorga BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, en favor de Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en su carácter de Acreditada.
- La protocolización de la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, otorgada mediante sesión ordinaria de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, el 26 de julio de 2011, publicado en la Gaceta Municipal número 49 de fecha 20 de septiembre de 2011 y en la Sombra de Arteaga en su ejemplar número 47, tomo CXLIV, del 2 de septiembre 2011.
- La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m², la superficie de 12,494.933 m², equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m² equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el fraccionamiento tipo popular denominado Real del Marqués, con lo que el condominio **Marqués de Astorga, da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, autoriza suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE ASTORGA.

8. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0201/2009 de fecha 24 de marzo 2009, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización de impacto ambiental para 1200 viviendas y con oficio SEDESU/SSMA/283/2015 del 23 de julio de 2015 se autoriza la ampliación de 770 viviendas y 5 lotes comerciales dando un total de 1970 viviendas y 5 lotes comerciales, que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE ASTORGA.

9. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 03 de junio 2009, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto al fraccionamiento Real del Marqués, localizado en camino a Mompaní s/n, en la Delegación de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE ASTORGA.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio No. 4890/2009, de fecha 09 de diciembre de 2009, autoriza el proyecto de la red de distribución eléctrica mediana tensión, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE ASTORGA.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE ASTORGA.

12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/2058/2014, de fecha 01 de septiembre de 2014, emite el Visto Bueno del Proyecto para Área de Contenedores de residuos de 9 Condominios M. Oristán, M. Almazán, M. Bellamar, M. Villena, M. Astorga, M. Monreal, M. Oropeza, M. Castellanos, y M. Almenar), Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508672** de fecha 08 de enero de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 4, Manzana 6, (condominio Marques de Astorga) en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para ciento ocho (108) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600186** de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la **Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUES DE ASTORGA"**, ubicado en la Avenida Marques de Montemayor sin número, Manzana 6, Lote 4, Fraccionamiento Real del Marqués en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"108 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número VE/01691/2017, SCG-5118/17, Expediente QR-001-05-D, de fecha 13 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia, de la factibilidad para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto Habitacional para 284 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del Predio Rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Real del Marqués

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **MARQUES DE ASTORGA**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M.N.).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **MARQUES DE ASTORGA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,922,584.09	x1.875%	\$ 73,548.45
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 73,548.45
--------------	---------------------

(Setenta y tres mil quinientos cuarenta y ocho pesos 45/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE ASTORGA"**, ubicado en Avenida Marqués de Montemayor sin número, Lote 4, manzana 6, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"108 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 16 y 17 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.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 16 y 17.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

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. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la empresa denominada "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE ASTORGA"**, ubicado en Avenida

Marqués de Montemayor sin número, Lote 4, manzana 6, en el Fraccionamiento Real del Marqués, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**108 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 16 y 17 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 09 DE ENERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, aprobado en el punto 3.4.12 del orden del día, por modificación de datos asentados en el mismo, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 veintiocho de octubre de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.4.12 del Orden del día, aprobó por el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a Preservación Ecológica Agrícola (PEA), para la fracción norte del predio rústico denominado “Granja Luchis” ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
5. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 26 de febrero de 2018, signado por el ciudadano Ramón González Tellez Girón, solicita se someta a consideración del H. Ayuntamiento, la ratificación del cambio de uso de uso de suelo a Preservación Ecológica Agrícola de todas las fracciones del predio conocido como Granja Luchis, estableciendo además que dicho cambio no genera pago de derechos, toda vez que se trata de una reversión de uso urbano a uso no urbano, concepto no previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro.
6. Es de destacar que la conservación de Usos de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), tienen como primordial relevancia la conservación de áreas con valor agrícola, ofreciendo un amortiguamiento entre la mancha urbana y las zonas de preservación del Municipio, contribuyendo así, a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente.
7. Por lo que, en base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, con la finalidad de atender dicha petición, resulta conveniente realizar algunas precisiones en el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, considerando que se trata de una reversión de uso urbano a uso no urbano.
8. Es por ello que una vez analizada la documentación que obra en el expediente y hecho el análisis correspondiente de la misma, de determinó modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, por cuanto ve a los Resolutivos y Transitorios que se mencionan a continuación:

8.1. Acuerdo Segundo DICE:

“...SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con costo al interesado, quien deberá remitir una copia certificada de dicha inscripción a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para su conocimiento, en un plazo que no exceda los 6 meses contados a partir de la notificación del mismo...”

8.2. DEBE DECIR:

“...SEGUNDO. Se instruye a la Secretaria General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General realice los trámites necesarios a fin de llevar a cabo la protocolización del presente Acuerdo y se inscriba ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro; 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...”

8.3. Transitorio Primero DICE:

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

8.4. DEBE DECIR:

“...PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del 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”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación y en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma....”

8.5. Transitorio Segundo DICE:

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

8.6. DEBE DECIR:

“...SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicho cambio no genera contribución alguna, al tratarse de una reversión del uso urbano a uso no urbano....”

9. En la Secretaría del Ayuntamiento se encuentra radicado el expediente número 237/DAI/2014 relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo del predio identificado como predio rústico denominado “Granja Luchis”, ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. Derivado de lo analizado se considera que existen elementos suficientes para proceder a realizar la modificación solicitada al Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, en virtud de que con la autorización de Cambio de Uso de Suelo del predio a Preservación Ecológica Agrícola (PEA), se garantiza la explotación de las actividades agrícolas y/o agropecuarias, en el Municipio de Querétaro, considerando que es una actividad que debe ser protegida y reconocida, siendo por tanto de necesaria la conservación de áreas con valor agrícola que a su vez así como lo señala el acuerdo que se solicita modificar se permite contener los desarrollos que se han generado en la zona, con la planificación de un crecimiento ordenado que incluya la dotación de servicios de infraestructura vial y urbanos, en tanto sirvan de amortiguamiento y de transición entre la mancha urbana y las zonas de preservación de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, siendo necesario a que los usos autorizados deben ser ordenados, enfocando sus objetivos en contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente.

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, aprobado en el punto 3.4.12 del orden del día...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 34, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, aprobado en el punto 3.4.12 del orden del día, por modificación de datos asentados en el mismo.

SEGUNDO. La presente modificación será de conformidad con lo señalado los **Considerandos 8.2, 8.4 y 8.6** del presente Acuerdo, dejando subsistente el resto del Acuerdo de fecha 28 de octubre de 2014.

TERCERO. Se ratifica el uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) autorizado en sesión de cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, para todas y cada una de las fracciones que conforman el predio rustico denominado “Granja Luchis”.

CUARTO. Todos los gastos que se generen con motivo de la presente autorización correrán a cargo del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo, así como de su similar aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014 aprobado en el Punto 3.4.12 del orden del día, 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”, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

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 Finanzas, Secretaria de Obras Públicas, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Ramón González Tellez Girón...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 DE MARZO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar de fecha 28 de octubre de 2014, aprobado en el punto 3.4.4, del orden del día por modificación de datos asentados en el mismo, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 veintiocho de octubre de 2014 dos mil catorce, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.4.4 tres punto cuatro punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 100 hab./ha. (h1) para la fracción poniente y de Habitacional con Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) para la fracción norte y oriente a Preservación Ecológica Agrícola (PEA), del resto del predio denominado predio rústico El Rincón ubicado en San Pedro Mártir, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
5. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 26 de febrero de 2018, signado por el ciudadano Luis Eduardo González Tellez Girón, Representante Legal de José Valentín González Olvera, mediante el cual solicita a la autorización del Ayuntamiento, la ratificación del cambio de uso de uso de suelo a Preservación Ecológica Agrícola de todas las fracciones del predio conocido como Rancho El Rincón, estableciendo además que dicho cambio de usos de suelo no genera pago de derechos, toda vez que se trata de una reversión de uso urbano a uso no urbano, concepto no previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro.
6. Es de destacar que la conservación de Usos de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), tienen como primordial relevancia la conservación de áreas con valor agrícola, ofreciendo un amortiguamiento entre la mancha urbana y las zonas de preservación del Municipio, contribuyendo así, a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente.
7. En la Secretaría del Ayuntamiento se encuentra radicado el expediente número 238/DAI/2014 relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo del predio identificado como predio rústico denominado El Rincón, que perteneció a una de la fracciones de la Ex Hacienda San Pedro Mártir.

8. Por lo que, en base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, con la finalidad de atender dicha petición, resulta conveniente realizar algunas precisiones en el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, considerando que se trata de una reversión de uso urbano a uso no urbano. Es por ello que una vez analizada la documentación que obra en el expediente y hecho el análisis correspondiente de la misma, se determinó modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, por cuanto ve a los Resolutivos y Transitorios que se mencionan a continuación:

8.1 EI ACUERDO SEGUNDO, Dice:

“El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con costo a la interesada, quien deberá remitir una copia certificada de dicha inscripción a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro para su conocimiento.”

8.2 EI ACUERDO SEGUNDO, Debe de decir:

“Se instruye a la Secretaria General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General realice los trámites de protocolización del presente Acuerdo e inscriba ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al Municipio de Querétaro; 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.”

8.3 EI TRANSITORIO PRIMERO, Dice:

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

El plazo para la publicación en la Gaceta Municipal, será de 30 días hábiles contados a partir de la notificación realizada al solicitante, señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.”

8.4 EI TRANSITORIO PRIMERO, Debe de decir:

“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”, en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas, como lo establece del artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.”

8.5 EI TRANSITORIO SEGUNDO, Dice:

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

8.6 EI TRANSITORIO SEGUNDO, Debe de decir:

“**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicho cambio no genera contribución alguna, al tratarse de una reversión del uso urbano a uso no urbano”.

9. Derivado de lo analizado se considera que existen elementos suficientes para proceder a realizar la modificación solicitada al Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014, en virtud de que con la autorización de Cambio de Uso de Suelo del predio a Preservación Ecológica Agrícola (PEA), se garantiza la explotación de las actividades agrícolas y/o agropecuarias, en el Municipio de Querétaro, considerando que es una actividad que debe ser protegida y reconocida, siendo por tanto de necesaria la conservación de áreas con valor agrícola que a su vez así como lo señala el acuerdo que se solicita modificar se permite contener los desarrollos que se han generado en la zona, con la planificación de un crecimiento ordenado que incluya la dotación de servicios de infraestructura vial y urbanos, en tanto sirvan de amortiguamiento y de transición entre la mancha urbana y las zonas de preservación de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, siendo necesario a que los usos autorizados deben ser ordenados, enfocando sus objetivos en contribuir a la prevención, mitigación y control de la contaminación, así como a la protección y restauración del medio ambiente.

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud descrita en el antecedente 5, 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/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, 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

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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable la modificación del Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar de fecha 28 de octubre de 2014, aprobado en el punto 3.4.4, del orden del día por modificación de datos asentados en el mismo, dejando subsistentes los puntos del acuerdo de fecha 28 veintiocho de octubre de 2014 dos mil catorce...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 35 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación de su similar de fecha 28 de octubre de 2014, aprobado en el punto 3.4.4, del orden del día por modificación de datos asentados en el mismo.

SEGUNDO. La presente modificación será de conformidad con lo señalado los considerandos 8.2, 8.4 y 8.6 del presente Acuerdo, dejando subsistente el resto del acuerdo de fecha 28 de octubre de 2014.

TERCERO. Se ratifica el uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) autorizado en sesión de cabildo de fecha 28 de octubre de 2014.

CUARTO. Todos los gastos que se generen con motivo de la presente autorización correrán a cargo del Municipio de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo, así como de su similar aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2014 aprobado en el Punto 3.4.4 del orden del día, 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”, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

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 Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al C. Ramón González Téllez Girón...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 DE MARZO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017 en el punto 4, apartado I, Inciso 15 del orden del día; el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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 el artículo 149 del Código Urbano el desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar.

3. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017, el H. Ayuntamiento Autorizó la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de la vialidad de nueva creación y Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Bojai Residencial, ubicado en el predio conocido como El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González.

4. Mediante escrito de fecha 30 de enero 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada “PAGALPA” S.A.P.I. de C. V., a través de su Representante Legal Andrés Palacios García, solicita sean modificados diversos numerales correspondientes a la opinión técnica que se encuentra plasmada dentro del Acuerdo de Cabildo citado en el considerando que antecede, exponiendo lo siguiente:

“1.- En el numeral 30., Hoja 7 del acuerdo citado en líneas arriba, se me pretende cobrar por derechos de supervisión la cantidad de \$565,668.15...lo cual es erróneo...por lo anterior solicitamos se cambie el monto establecido...”

2.- En el numeral 31., Hoja 7 del acuerdo citado en líneas arriba, se me cobro por concepto de superficie vendible, Habitacional, Comercial y de Servicios la cantidad de \$141,431.52...pago que se sustenta con el recibo oficial que adjunto en copia simple número R-3046343...No se crearon nuevos lotes, ni se aumentaron los metros vendibles, Habitacionales Comerciales y de Servicios... por lo anterior, solicitamos la devolución de este pago ya que lo realizamos de manera indebida...”

3.- En el numeral 37., Hoja 8 del acuerdo que nos ocupa, de manera textual señala “De igual manera, debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional...”, es erróneo ya que el número de lotes no corresponde con la realidad ya que el plano que está autorizado y la relotificación es por 44 cuarenta y cuatro lotes habitacionales...”

Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente 092/DEG F3.

5. La persona moral denominada "PAGALPA" S.A.P.I. de C. V., acredita su legal existencia y la debida representación a través de los instrumentos siguientes:

5.1. Escritura pública número 67,482 de fecha 31 de enero de 2014, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación notarial, a través de la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada Pagalpa S.A.P.I. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil 46049-1.

5.2. Escritura pública 71,417 de fecha 11 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación notarial, a través de la cual la persona moral denominada Pagalpa, S.A.P.I. de C.V., otorga poder general a favor del Lic. Andrés Palacios García.

6. Mediante escritura Pública Número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta demarcación notarial, se protocolizan la Autorización del Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Bojai Residencial; la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Vialidades del Fraccionamiento "Bojai Residencial" y se formaliza la Donación a favor del Municipio de Querétaro por los conceptos de Plaza Pública, Áreas Verdes, Equipamiento Urbano, Áreas Condominales y Vialidades, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los folios inmobiliarios 365785/5; 365785/6; 365785/7; 365785/8; 529896/1; 529897/1; 529898/1; 529899/1; 529900/1; 529901/1; 529902/1; 529903/1; 529904/1; de fecha 16 de marzo de 2016.

7. De la solicitud presentada por la persona moral denominada "PAGALPA", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño Director de Asuntos Inmobiliarios, por instrucción del Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/196/2018 de fecha 8 de febrero de 2018 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, diera seguimiento a la petición del solicitante, debiendo realizar un análisis minucioso a las observaciones que éste realiza, y en caso de que sea necesario remita la modificación a la opinión técnica 029/17 y/o sus consideraciones a tendiendo a cada una de las indagaciones que realiza el promotor.

8. Que a través del oficio SEDESO/DDU/COU/FC/0140/2018 de fecha 8 de febrero de 2018, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remite la modificación a la Opinión Técnica 029/17, misma que se cita a continuación:

"...

".... DICE:

ANTECEDENTES:

30. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 30,576,657.13	x	1.875%	\$565,668.15
------------------	---	--------	--------------

".... DEBE DE DECIR:

ANTECEDENTES:

30. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

\$ 4,436,059.09	x	1.875%	\$83,176.11
-----------------	---	--------	-------------

En cuanto al antecedente 31, antecedente 37 así como en el numeral Quinto y el numeral Décimo Primero de la Opinión Técnica, que correspondientes a esta Autorización mediante a la Opinión Técnica 029/17, emitida por esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

".... DICE:

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento "Bojai Residencial", las siguientes cantidades:

SUPERFICIE	VENDIBLE	HABITACIONAL	COMERCIAL	Y	DE
SERVICIOS					

Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios.	4,257.985m2 x	\$33.2156	\$ 141,431.52
---	------------------	-----------	---------------

T O T A L \$ 141,431.52

37. De igual manera, debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional y 2 lotes de nueva creación con uso de suelo Habitacional, Comercial y De Servicios, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el Impuesto por Relotificación señalado en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017.

OPINIÓN TÉCNICA.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento "Bojai Residencial", el monto establecido en el Antecedente 31 de la presente Opinión Técnica.

DÉCIMO PRIMERO. De igual manera, debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional y 2 lotes de nueva creación con uso de suelo Habitacional, Comercial y De Servicios, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el Impuesto por Relotificación señalado en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017.

En base a lo anterior mente expuesto el pago de los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento, como lo señala la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2017 en su Artículo 15 fracción IV, **no aplica ya que al efectuar la Relotificación no se adiciono mayor superficie vendible de las que en un inicio se autorizaron** la cual se indica en el antecedente 25 de la Opinión Técnica 029/17, emitida por esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

...

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1672/2018 de fecha 14 de marzo de 2018, 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."

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la modificación de la Opinión Técnica 029/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Emitida a través del oficio SEDESO/DDU/COU/FC/0140/2018 citada dentro del considerando 8, considera **Factible** la autorización de la modificación al Acuerdo de cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017 relativo a la Autorización de la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de la vialidad de nueva creación y Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Bojai Residencial, ubicado en el predio conocido como El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González; para quedar de la siguiente manera:

10.1. Considerando 7, antecedente 30 DICE:

"30. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO			
\$ 30,576,657.13	x	1.875%	\$565,668.15

10.2. Considerando 7, antecedente 30, DEBE DECIR:

30. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO			
\$ 4,436,059.09	x	1.875%	\$83,176.11

10.3. Se anulan los siguientes puntos de la opinión técnica 029/17:

ANTECEDENTE:

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento "Bojai Residencial", las siguientes cantidades:

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios.	4,257.985m2 x	\$33.2156	\$ 141,431.52
T O T A L			\$ 141,431.52

37. De igual manera, debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional y 2 lotes de nueva creación con uso de suelo Habitacional, Comercial y De Servicios, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el Impuesto por Relotificación señalado en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017.

OPINIÓN TÉCNICA.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, Comercial y De Servicios del fraccionamiento "Bojai Residencial", el monto establecido en el Antecedente 31 de la presente Opinión Técnica.

DÉCIMO PRIMERO. De igual manera, debido al incremento en cuarenta y cinco (45) lotes, de los cuales 43 cuentan con uso de suelo habitacional y 2 lotes de nueva creación con uso de suelo Habitacional, Comercial y De Servicios, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el Impuesto por Relotificación señalado en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017.

10.4. Acuerdo QUINTO DICE:

"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 los conceptos de pagos descritos dentro de los considerandos 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 y 37 de la Opinión Técnica citada dentro del Considerando 7 del presente Acuerdo; lo anterior de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento de los pagos, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento."

10.5. Acuerdo QUINTO DEBE DECIR:

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 los conceptos de pagos descritos dentro de los

considerandos **29, 30, 32, 33, 34, 35 y 36** de la Opinión Técnica citada dentro del Considerando 7 del presente Acuerdo; lo anterior de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento de los pagos, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de marzo de 2018, en el Punto 3, Apartado VI, Inciso 33 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017 en el punto 4, apartado I, Inciso 15 del orden del día, para quedar conforme a lo dispuesto en los considerandos 10.2, 10.3 y 10.5 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas para que en términos de lo dispuesto en los artículos 58 y 59 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, realice la devolución del pago referido dentro del considerando 10.3, antecedente 31 del presente instrumento, lo anterior toda vez que el mismo ha quedado anulado a través del presente Acuerdo.

TERCERO. Se dejan subsistentes los demás resolutivos y obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de noviembre de 2017.

CUARTO. El presente acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia de dicho documento 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.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “PAGALPA S.A.P.I. de C.V., a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 DE MARZO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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



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”.