

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

22 de Mayo de 2018 · Año III · No. 68 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en la calle Colón número 2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 9 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 800 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7 y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 169 001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la normatividad por zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con la clave catastral 140100103026017, ubicado en Ezequiel Montes Sur, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 20 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “PASEO SAVAL”, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 381, Manzana 142, Fraccionamiento Puerta Verona, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “110 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 25 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “HANDIKO JURQUILLA”, ubicada en Boulevard Jurica La Campana sin número, Lote 1, Manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 5 CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO B: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO C: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO D: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO E: 9 LOCALES DE SERVICIOS”.
- 30 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “BALCONES”, ubicado en Avenida Balcones del Valle número 158, Lote 24, Manzana 1, Fraccionamiento Balcones, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “2 VIVIENDAS”.
- 35 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “ACACIA”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “3 CONDOMINIOS”, conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 80 VIVIENDAS”, de los cuales corresponden al “CONDOMINIO A: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 80 VIVIENDAS”.
- 41 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO SIGLO XVI”, ubicado en Cascada de Agua Azul número 199, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “5 VIVIENDAS”.

- 48 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDominio B”, perteneciente a la Unidad Condominal “ACACIA”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “116 VIVIENDAS”.**
- 53 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Popular denominado “SPEZIA”, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 2, Manzana V, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “78 VIVIENDAS”.**
- 58 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Popular denominado “PESCARA”, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 1, Manzana V, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “48 VIVIENDAS”.**
- 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 denominado “RISCO”, ubicado en Boulevard Altozano número 3500, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “38 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.**
- 70 **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 “VOLCÁN”, ubicado en calle Altozano número 711, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “71 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.**
- 77 **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 “RIO”, ubicado en Boulevard Altozano número 3401, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Etapa I, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “77 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.**
- 85 **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 “FLAMA”, ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “81 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.**
- 93 **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 “ROCA”, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 652, Lotes 05, Manzana 06, Etapa II, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “101 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de febrero de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en la calle Colón número 2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 14 de septiembre de 2017 y 10 de noviembre de 2017, así como 10 y 23 de enero de 2018, la persona moral denominada “Fundación Josefa Vergara y Hernandez” I.A.P., a través de su Representante Legal la Lic. Tania Ramirez Martin del Campo, solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en la calle Colón número 2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente **262/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 11,109 de fecha 22 de junio de 2007, pasada ante la fe del licenciado Jesús María Rodríguez Hernández, Notario titular de la Notaría Pública número 34, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Decreto que transforma el Polo de Desarrollo Social Josefa Vergara y Hernández, para constituir la Fundación Josefa Vergara y Hernández I.A.P.
7. A través de la Escritura Pública número 31,230 de fecha 07 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco , Notario Adscrito a la Notaría Pública número 2 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la persona moral denominada “Fundación Josefa Vergara y Hernandez” I.A.P., otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración a favor de la C. Tania Ramirez Martin del Campo.
8. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 685 de fecha 06 de junio de 1978, pasada ante la fe del licenciado Jesús Martínez Resendiz, Notario Adscrito a la Notaría Publica número 21, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

9. Que la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficios SAY/DAI/2438/2018, de fecha 22 de noviembre de 2017 y SAY/DAI/176/2018 de fecha 31 de enero de 2018 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible una opinión técnica respecto a la modificación pretendida.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0128/2018 de fecha 07 de febrero de 2018 la opinión técnica número 024/18; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, **la Lic. Tania Ramírez Martín del Campo, representante legal de la persona moral denominada “Fundación Josefa Vergara Hernández”, solicita la Modificación a la Normativa por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .80 a 1.00, para el predio ubicado en la Calle Colon N° 2, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior tiene como objetivo regularizar la edificación que se llevo a cabo en el sitio, a fin de que se de dar continuidad al proceso de regularización de la construcción existente en el sitio.

2. Mediante escritura 685, de fecha 6 de junio de 1978, documento pasado ante la fe del Lic. Jesús Martínez Hernández Notario Público adscrito a la Notaría 21 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la donación del predio en estudio, a favor de La Junta Vergara de Beneficencia, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad 134, Libro 88 A, Tomo II, Sección Primera de fecha 23 de enero de 1979.

3. Por medio de la escritura 15,567, de fecha 28 de abril de 1994, documento pasado ante el licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Numero 16 de la ciudad de Querétaro, el licenciado y Notario Leopoldo Espinoza Arias, en su calidad de Presidente del Patronato de la Fundación Josefa Vergara y Hernández Institución de Asistencia Privada, presenta para su Protocolización un ejemplar del Periódico Oficial La Sombra de Arteaga número 53 de fecha 24 de noviembre 1992, documento mediante el cual se constituye la Fundación Josefa Vergara y Hernández, “Institución de Asistencia Privada”.

4. A través de la escritura 31,230, de fecha 7 de Octubre del 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría Publica Número 2, de la ciudad de San Juan del Rio, La persona Moral Denominada Fundación Josefa Vergara y Hernández Institución de Asistencia Privada, representada por su apoderado legal el C. Calixto Corzo González, otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas y Acto de Administración a favor de la C. Carmen Ramírez Martín del Campo y/o Tania Ramírez Martín del Campo.

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad De Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, No. 19 de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, bajo el folio plan de desarrollo número 014/0002, señala que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS).

6. Así mismo, de revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Cd. de Santiago de Querétaro, se verificó que para las zonas clasificadas con uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), considera un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8.

7. Derivado de lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201505094, de fecha 16 de julio de 2016, mediante el cual se señala que el predio se localiza en zona de uso Comercial y Servicios (CS), adicionalmente refiere el citado documento que al estar considerado lo pretendido como un uso permitido, se dictamina factible la ampliación y modificación del Dictamen de uso de suelo DUS201401791 de fecha 11 de abril de 2014, para ubicar 151 locales comerciales interiores, anexos a un estacionamiento público autorizado.

8. Si bien el predio en estudio se localiza dentro del perímetro de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, el predio se encuentra en una zona de transición con el perímetro A, el cual es considerado como el núcleo formativo de la ciudad, es de destacar que el predio se localiza en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, localizándose el predio en las inmediaciones del centro histórico de la ciudad, zona en la que se han establecido de manera gradual actividades similares a la edificación que se llevó a cabo en el sitio, lo que ha permitido generar un crecimiento ordenado de actividades afines en la zona, lo cual es coherente con los

objetivos estratégicos del instrumento de planeación urbana correspondiente, que dentro de los mismos, considera un desarrollo social y económico equilibrado y sostenible, así mismo dentro de los objetivos específicos se considera el modernizar e incrementar la capacidad de los estacionamientos públicos en el centro de la ciudad, lo cual se cumple, toda vez que el edificio que se estableció en el sitio, considera adicional a los establecimientos comerciales, un estacionamiento público que brinda servicio no solo a los usuarios de la edificación comercial, sino de los visitantes al centro histórico.

9. En lo que se refiere a la petición presentada por el promotor. manifiesta que en el predio en estudio se llevó a cabo un proyecto para uso comercial y de servicios, desarrollando una edificación vertical que consta de 4 niveles, de los cuales la planta baja y el primer nivel se generaron locales para actividades comerciales, considerando el segundo y tercer nivel así como la planta de azotea del edificio para su uso como estacionamiento público. No obstante manifiesta que dado que ocupó la totalidad del predio con construcción, a fin de dar un mayor aprovechamiento a las instalaciones, ya que los recursos que se obtienen con la renta de los locales sirven de apoyo a actividades de carácter social de la Fundación, por lo que para estar en posibilidad de regularizar la construcción actual, requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) asignado al predio de 0.8 a 1.00, a fin de poder regularizar la construcción que se llevó a cabo en el sitio, motivo por el cual solicita que se autorice la modificación del citado parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.80	1.00	+ .20

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio se ubica en la calle de Colon, en un zona con alto nivel de jerarquía de la estructura urbana y su área de influencia directa es la totalidad del municipio; siendo un punto de alta concentración de servicios y equipamiento urbano, donde se alberga actividades de carácter comercial y de servicios, ubicándose al interior del predio, una edificación de reciente construcción, destinado para actividades comerciales y que cuenta con un estacionamiento desarrollado en tres niveles, adicionalmente se tiene que el predio cuenta al frente del mismo con banquetas y guarniciones, siendo que el arroyo vehicular en la zona se desarrolla a base de adoquín de cantera, así mismo en la zona se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, alumbrado público, así como el paso de transporte público, mismo que cuenta con una frecuencia de servicio continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la Modificación a la Normativa por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .8 a 1.00, para el predio ubicado en Calle Colon N° 2 Colonia Centro, identificado con la clave catastral 14 01 001 03 005 003 y superficie de 2,308.00m², delegación municipal Centro Histórico de así considerarlo el H. Ayuntamiento y en su caso se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la regularización de la construcción edificada en el predio en estudio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, haciéndose acreedor el promovente a las sanciones que por ley correspondan de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos vigente al momento de llevar a cabo los trámites correspondientes.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- A fin de llevar a cabo la regularización de la construcción existente, se da un plazo no mayor a 30 días hábiles, a partir de la publicación del Acuerdo de autorización en la Gaceta municipal, para que inicie los trámites correspondientes para la regularización de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 327 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el

cual establece que en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada...”

11. Mediante oficio SAY/DAI/2439/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en la calle Colón número 2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico.

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado, 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/774/2018 de fecha 07 de Febrero del 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.”

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en la calle Colón número 2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2018, en el Punto 5, Apartado VI, Inciso 18, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para el predio ubicado en la calle Colón número 2, Colonia Centro Histórico, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y a la persona moral denominada "Fundación Josefa Vergara y Hernandez" I.A.P, a través de su Representante Legal...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE FEBRERO 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 24 de octubre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 800 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7 y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 169 001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 13 de octubre de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Inmobiliaria FIZA S.A. de C.V. a través de su representante legal el C. Daniel Rodríguez Velasco solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 800 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con la clave catastral 140108401169001, Delegación Municipal Epigmenio González; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **278/DAI/2017**.
5. Mediante Escritura Pública número 20,564 de fecha 26 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Rueda Trujillo, Notario Titular de la Notaría Pública número 12, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se formaliza la constitución de la persona moral denominada Inmobiliaria FIZA S.A. de C.V.
6. Por medio de la Escritura Pública número 13,307 de fecha 01 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragon Gonzalez, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la persona moral denominada Inmobiliaria FIZA S.A. de C.V., otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a favor del Daniel Rodríguez Velasco.
7. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la persona moral denominada Inmobiliaria FIZA S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 7,646 de fecha 23 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Salvador Cosio Gaona Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Ciudad de Zapopan, Jalisco.
8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2167/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1350/2017 remite la opinión técnica número 233/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Daniel Rodríguez Velasco, Representante Legal de “Inmobiliaria Fiza” S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso mixto e Incremento de densidad de población a 800 Hab./Ha. (H8), ocupación de un 70% del predio, y autorización para construir 11 torres de 15 niveles y una de 4 niveles, para el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 140108401169001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca; Delegación Epigmenio González.

2. Mediante Escritura 20,564 de fecha 26 de noviembre de 2008, se llevó a cabo Constitución de la Sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Fiza” S.A. de C.V., ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo, Notario Público de la Notaría Pública número 12, del Distrito Judicial de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 35293-1 con fecha 11 de diciembre de 2008.

3. A través de la Escritura Pública número 13,307 de fecha 1 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público de la Notaría número 29 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la Sociedad Mercantil denominada “Inmobiliaria Fiza” S.A. de C.V. a través de su representante Legal, el señor Luis Miguel Aguilar Zermeño, otorgó Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a favor del señor Daniel Rodríguez Velasco.

4. Mediante Escritura Pública número 7,646 de fecha 2320 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Salvador Cosío Gaona, Notario Público Titular de la Notaría número 8 del Municipio de Zapopan, Jalisco, con jurisdicción en la Subregión Notarial “Centro Conurbada del Estado”, entre otros se llevó a cabo la Formalización de la Transmisión de un inmueble identificado como: Fracción del predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00247023/0003 con fecha 21 de noviembre de 2014.

En la primera Declaración del Inciso B)”Formalización de la Transmisión de Inmueble Propiedad del C. Luis Miguel Aguilar Zermeño mediante Aportación al capital social de la sociedad Inmobiliaria Fiza S.A. de C.V., se señala que dicho inmueble fue adquirido según consta mediante Escritura Pública número 64,239 de fecha 19 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Arias, Notario Público número 10, de la Ciudad de Santiago de Querétaro.

De acuerdo a los datos referidos en la escritura de propiedad que antecede, el predio identificado como fracción del predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca cuenta con una superficie de 60,009.695 m².

5. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” Número 19, el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4), con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra (Corredor Urbano, CoU, lo que le otorga una zonificación secundaria como Corredor Urbano (CoU).

6. De conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emite con fecha 30 de enero de 2009, el Informe y/o Viabilidad de Uso de Suelo mediante Oficio DDU/COCU/US/0421/2009 en el que se determina que el predio se localiza en zona de uso Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4), sobre vialidad primaria (Corredor Urbano CoU, Anillo Vial II Fray Junípero Serra), señalando además que por el predio pasa una vialidad que da acceso al fraccionamiento El Refugio.

7. El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo, la cual se ha conformado con diversos desarrollos que incluye desarrollos en condominio de tipo residencial y los fraccionamientos Residencial El Refugio, Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima y al oriente con el fraccionamiento La Pradera que forma parte del Municipio de El Marqués. Dichos desarrollos cuentan construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, sin embargo en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al estar considerada como una vialidad regional primaria, misma que se encuentra desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central.

8. De revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, al encontrarse el predio en una zonificación habitacional con densidad de 400 hab./ha. sobre un Corredor Urbano (CoU) que cuenta con una zona homogénea con densidad de población de 400 hab./ha, le aplica la normatividad equivalente a H4, por lo que le corresponde un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 4 niveles o su equivalente a 14.00 mts. de altura.

9. Si bien el promotor no presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, en su petición refiere que se pretende desarrollar un proyecto que integre un área comercial, ofical, hospital y un área habitacional, con la edificación de 11 torres desarrolladas en 15 niveles y un edificio en cuatro niveles, con un proyecto que se pretende integrar al entorno y al tipo de edificaciones que se han desarrollado en la zona, considerando necesario la ocupación de un 70% de la superficie del inmueble, es decir; 42,000 m², lo anterior con la construcción de las 12 torres, sin embargo no presenta proyecto alguno que permita su análisis, a fin de verificar las características y alcances del mismo, tales como altura, imagen urbana, así como el cumplimiento a la normatividad aplicable al tipo de proyecto que se pretenda llevar a cabo, tipo de vehículos que requeriría para su actividad, correspondiente a los usos propuestos.

10. De lo anterior y para el desarrollo de su proyecto, con el que el promotor pretende dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y hacer más eficientes sus servicios, los parámetros requeridos para su desarrollo son conforme al siguiente análisis normativo del proyecto, observando que la única modificación sería en lo relativo a la altura asignada a la zona:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.75	0.70	-0.05
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3.0	3.0	--
Altura Máxima	4 Niveles	15 Niveles	+ 11 Niveles

11. Se hace notar que se debe considerar en los proyectos a desarrollar el paso de escurrimientos de aguas pluviales en sentido transversal que pasan por el predio, presentando los estudio geotécnicos e hidráulicos necesarios para prevenir escurrimientos pluviales en la zona, avalados por la dependencia correspondiente, así como la manifestación de impacto ambiental correspondiente, para conocer las cualidades ambientales de la zona.

Así mismo es necesario contemplar la sección de vialidad de incorporación al fraccionamiento El Refugio que pasa por el terreno, misma que se debe obtener su reconocimiento por parte del municipio y dotar de la infraestructura urbana y vial necesaria para su uso como vía pública.

12. En lo que se refiere al número de viviendas del proyecto, de acuerdo con la superficie de 60,009.00 m² con la densidad de población asignada actualmente se pueden ubicar en el mismo 480 viviendas, siendo que para la densidad de 800 hab./ha. pretendida por el promotor, se podrían desarrollar hasta 960 viviendas, lo que equivale a un incremento de 480 viviendas en el predio, además del uso comercial y de servicios proyectado.

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

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población a 800 hab./ha. y servicios, modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7, y autorización para desarrollar 11 edificaciones verticales con una altura de hasta 15 niveles y una de 4 niveles, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 169 001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior, al encontrarse en una zona en la que se han conformado una diversidad de actividades comerciales y de servicio heterogéneas, de mediana y alta intensidad, con lo que se generará una mezcla y una intensidad de usos de suelo que conformarán un proyecto integral, con comunicación a través de vialidades internas comunes, logrando una imagen urbana conceptual moderna y homogénea en la zona, la cual cuenta con servicios de infraestructura adecuadas para uso de suelo intenso por lo que no se modifica la estructura urbana del sitio, debido a lo cual los parámetros del proyecto permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de la infraestructura ya instalada para el desarrollo de su proyecto, lo que garantiza que se establezcan servicios

complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de una edificación que generará un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y abandonados, y en donde adicionalmente, el destino que se pretende dar al inmueble para generar un proyecto destinado a otorgar servicio, se apoyará a lo referido en el citado plan, en el que se contempla en su eje 4 el incentivar y diversificar la oferta en el municipio, ampliando los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- La Altura máxima de entepiso a autorizar, no podrá ser mayor a 3.50 metros de altura.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población a 800 hab./ha. y servicios, modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7, y autorización para desarrollar 11 edificaciones verticales con una altura de hasta 15 niveles y una de 4 niveles, para el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 169 001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca; Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se deben pagar las siguientes cantidades:
 - Por Cambio de uso de suelo, se debe pagar la cantidad de \$ 325,586.00
 - Por Modificación a la Normatividad por zonificación se debe pagar la cantidad de \$ 325.586.00

9. Mediante oficio SAY/DAI/2168/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 800 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7 y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 169 001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7495/2017 de fecha 17 de octubre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 800 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7 y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 140108401169001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 16, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 800 Hab./Ha. y Servicios, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .7 y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en el Anillo Vial Fray Junípero Serra, identificado con la clave catastral 14 01 084 01 169 001, perteneciente a la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, para quedar conforme a la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos que genere la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 325,586.00 (Trescientos veinticinco mil, quinientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N), por concepto de Cambio de uso de suelo y la cantidad de \$ 325,586.00 (Trescientos veinticinco mil, quinientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N), por concepto de Modificación a la Normatividad por zonificación, de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 8 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada Inmobiliaria FIZA S.A. de C.V. a través de su representante legal...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 30 de Enero del 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación a la normatividad por zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con la clave catastral 140100103026017, ubicado en Ezequiel Montes Sur, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la Modificación a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 07 de Diciembre del año 2017 y 23 de Enero del año 2018, el primero de ellos signado por el C. Joel González Mendoza, Apoderado Legal del Ingeniero José Antonio Alcocer Sánchez, albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de Adalberto Alcocer Suzan, solicita: *“... el Cambio de Uso de Suelo que se requiera para un desarrollo Comercial y de Servicios con una altura máxima de construcción de 35 m para el predio identificado con la clave catastral 140100103026017 ubicado en Av. Constituyentes Pte. 48, Col. Centro, con una superficie de 751 m2.”*, y el segundo signado por el C. José Antonio Alcocer Sánchez, en el que señala: *“me permito respetuosamente realizar la siguiente aclaración: que el predio en referencia, con clave catastral 140100103026017, aparece en los registros municipales con la siguiente dirección: Ezequiel Montes Sur 0 SN”*; radicándose el expediente **351/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 12,960, de fecha 6 de Septiembre del año 1967, pasada ante a fe del licenciado Alberto Fernández Riveroll, titular de la notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble identificado con la clave catastral 140100103026017 ubicado en Ezequiel Montes Sur, Col. Centro, con una superficie de 751 m2.
7. Mediante oficio SAY/DAI/91/2018, de fecha 22 de Enero del año 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa a la modificación a la normatividad por zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con la clave catastral 140100103026017, ubicado en Ezequiel Montes Sur, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Joel González Mendoza, solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la altura máxima permitida de 13.75 metros a 35.00 metros y Cambio de uso de suelo para llevar a cabo un desarrollo comercial y de servicios, para el predio ubicado en Avenida Constituyentes Poniente N° 48, identificado con clave catastral 14 01 001 03 026 017, Delegación Centro Histórico.
2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, mediante Escritura Pública número 12,960, de fecha 6 de Septiembre de 1967, pasada ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario Público Titular de la Notaría número 7, de la demarcación notarial de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, bajo la Partida 1253, Libro 76, Serie A, Sección Primera de fecha 21 de diciembre de 1967.
3. Mediante escritura 14,584, de fecha 5 de diciembre de 2017, ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García Notario Adscrito a la Notaría pública número 28 de esta demarcación notarial de Querétaro, de la que es titular el licenciado Salvador García Alcocer Comparece: el Sr. José Antonio Alcocer Sánchez en su carácter de Albacea de la sucesión intestamentaria a bienes del C. Adalberto Alcocer Suzan, otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor del C. Joel González Mendoza.
4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio cuenta con Uso de suelo de Corredor Urbano (CR).
5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo 2010–1453, en el que se hace mención de que el predio se encuentra localizado en zona de Corredor Urbano (CR), adicionalmente se señala que analizada su petición y contar con los antecedentes de dictamen de uso de Suelo con Folios No. 5229/2007 de fecha 12 de septiembre de 2007, y dictamen 5268/2007 de fecha 17 de septiembre de 2017, se dictamina factible la ampliación y modificación de uso de suelo para: tres locales comerciales y/o de servicios.
6. Es de destacar que dentro de las estrategias consideradas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, se considera dentro de los objetivos estratégicos el desarrollo social y económico equilibrado y sostenible, de igual manera dentro de los objetivos específicos, se considera promover la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona mediante la expulsión de actividades no deseadas y conformando un entorno activo para la localización de nuevas actividades.
7. El predio en estudio, tienen acceso a través de la Avenida Constituyentes, vialidad primaria urbana que sirve de conexión a la zona oriente y poniente de la ciudad con los municipios de Corregidora y El Marqués, lo que le otorga un carácter de corredor urbano, y por tanto heterogéneo primordialmente comercial y de servicios mezclado con vivienda, en donde predominan las actividades de mediana y alta intensidad, ubicándose el predio en una zona en proceso de transformación y de regeneración urbana, observando que en su trayecto se encuentran edificaciones verticales de diferentes alturas, no obstante en la zona las edificaciones tienen altura menor a la pretendida por el promotor.
8. En lo que se refiere a la petición presentada por el promotor, manifiesta su intención de llevar a cabo en el predio en estudio un desarrollo comercial y de servicios, sin que presente información relativa al uso específico a establecer, siendo que en zonificación secundaria de Corredor Urbano (CR), es permitida la ubicación de usos comerciales y de servicios de acuerdo con la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, considerando además la ubicación estratégica del predio en un sitio de fácil acceso en el que confluyen la mayor parte de las rutas de transporte urbano, en una zona se cuenta con servicios de equipamiento urbano complementarios, no obstante al no contar con mayor información no es posible identificar y analizar los alcances para la modificación de uso de suelo a que se refiere el promotor.

9. Así mismo no presenta una propuesta alguna de la partida arquitectónica del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, que permita verificar los alcances de su proyecto, así como el cumplimiento a los parámetros y lineamientos de la Normativa correspondiente y del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, a fin de no generar un impacto social negativo en la zona, no obstante manifiesta la necesidad de que su proyecto considere su desarrollo con una altura de construcción de 35.00 metros, equivalente a desarrollos con hasta 11 o 12 niveles, lo que se permitiría dar un mayor aprovechamiento al terreno, para lo cual requeriría la modificación de la altura máxima permitida para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Altura Máxima	13.75 m	35.00 m	+ 21.25

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

11. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se observó, que al interior del predio existe una edificación que actualmente es utilizada por un negocio que ofrece servicio de estética automotriz y venta de accesorios para autos, ubicándose el predio en la esquina conformada por Avenida Constituyentes y Ezequiel Montes, vialidades desarrolladas en su arroyo vehicular a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, así mismo es de destacar que sobre Avenida Constituyentes, predominan las actividades comerciales de mediana y alta intensidad en la zona, siendo que sobre la calle Ezequiel Montes, predominan actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, adicionalmente, el predio se localiza en una zona consolidada que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público y el paso de transporte público de manera continua en la zona, adicionalmente al frente del predio, se cuenta con banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación, además de contar con servicio de transporte público, el cual cuenta con un servicio continuo en la zona

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera Viable** la modificación de de normatividad por zonificación, respecto a la altura máxima permitida de 13.75 metros a 35.00 metros para el predio ubicado en Avenida Constituyentes N° 48, esquina con Ezequiel Montes, identificado con clave catastral 14 01 001 03 026 017, y superficie de 751.00 m²; delegación Centro Histórico, de así considerarlo viable el H. Ayuntamiento, y para lo cual se debe condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe garantizar la dotación de servicios, presentando el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red pública.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para desarrollar su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente y debiendo realizar los pagos correspondientes conforme a la Ley de ingresos Vigente al momento de llevar a cabo los trámites. Respetando lo señalado en el Artículo 81 de dicho reglamento, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

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

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

- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

Respecto a la modificación de uso de suelo para llevar a cabo un desarrollo comercial y de servicios, al no señalar un uso específico, y al verificar en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del instrumento de planeación correspondiente, se observa que en el uso de suelo de Corredor Urbano (CR), son permitidas una amplia gama de actividades comerciales y/o de servicios, por lo que no se requiere modificar el uso de suelo, pudiendo el promovente llevar a cabo las actividades contempladas en los instrumentos de planeación urbana correspondientes al uso de suelo de Corredor Urbano (CR), previa obtención de dictamen de uso de suelo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de Enero del 2018, en el punto 11, apartado V, inciso 21, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la modificación a la normatividad por zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio identificado con la clave catastral 140100103026017, ubicado en Ezequiel Montes Sur, colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Centro Histórico y al el C. Joel González Mendoza, Apoderado Legal del Ingeniero José Antonio Alcocer Sánchez, albacea de la sucesión testamentaria a bienes de Adalberto Alcocer Suzan."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO 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**

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 la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad denominada Residencial Atlas, S.A.P.I. 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 Residencial denominado “**PASEO SAVAL**”, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 381, Manzana 142, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**110 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 30,014 de fecha 30 de noviembre del año 2011, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaría número 6, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00407744/0002 de fecha 16 de enero de 2012, en la que se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Fracción 1-1, que deriva de la subdivisión de que fue objeto la fracción I uno ubicada en Ex Hacienda Tlacote hoy conocido como Rancho José Salvador, carretera Querétaro-Tlacote sin número, Libramiento Sur-Poniente, Kilómetro 24.300, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 209,116.32 m², identificado con la clave catastral 140100130139002, celebrado por una parte de la sociedad Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora, representa en este acto por el señor Arturo Carreón Alonzo.

2. Mediante Escritura Pública número 31,011 de fecha 24 de agosto del año 2009, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la notaría número 246, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal en el Folio Mercantil Electrónico Número 343095, se hace constar el cambio denominación de la sociedad “MS ATLAS”, S.R.L. de C.V., por la de “Residencial Atlas”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública Instrumento número 68,720 de fecha 19 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, Titular de la Notaría Pública número 102, en la Ciudad de México, Inscrita en el Registro Público y de Comercio del Distrito Federal en el folio Mercantil Electrónico número 402516-1 de fecha 28 de febrero de 2017, donde hace constar la formalización de la Transformación de Residencial Atlas, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable a “**Residencial Atlas**”, **Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**; la Reforma total de los Estatutos Sociales de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V., el nombramiento de los Señores Guven Pamir Giray, Diego Herrera Eonnet, Manuel Rodrigo Herrera Eonnet, Carlos Alberto Rohm, Alejandro Sánchez Ascencio, José Carlos Laviada Ocejo y Santiago Riveroll Mendoza como miembros del consejo de administración de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V., el convenio de fusión por incorporación de sociedades mercantiles que celebran de una parte “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionante y de la otra “Atlas Vivienda” S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionada, el aumento de capital social en la parte fija y en la parte variable, como efecto de la fusión de sociedades mercantiles de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública Instrumento número 69,006 de fecha 23 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, Titular de la Notaría Pública número 102, en la Ciudad de México, se hace constar la formalización de los poderes que otorga Residencial Atlas, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a favor de Karla Judith Moreno Aragón.
5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 27 de febrero de 2012, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica requerido para la obra denominada Fraccionamiento Verona, localizado en Libramiento Sur-Poniente, Municipio de Querétaro de esta ciudad.
6. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1987/2013 de fecha 27 de septiembre de 2013, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominios ubicados en el Fraccionamiento Puerta Verona, delegación Felipe Carrillo Puerto, que incluye lo correspondiente al condominio **PASEO SAVAL**.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos con folio 13-021-02, Expediente QR-016-08-D1, de fecha 13 de abril de 2016, emite la aprobación del proyecto de para servicios de Agua Potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para un proyecto de regularización de Fraccionamiento con Condominios Puerta Verona, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **PASEO SAVAL**.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201709632**, autorizado en fecha 04 de septiembre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 381, Manzana 142, con una superficie de 15,861.31 m² del Fraccionamiento Puerta Verona, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ciento diez (110) viviendas bajo régimen de condominio.
9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Puerta Verona, del que mediante escritura pública número 49,460 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 00466544/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 14,404.77 m², por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 6.89% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 7,459.76 m², por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.57% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 22,060.04 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0908/2017, Expediente QR-016-08-D1, de fecha 16 de junio de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional con 334 viviendas, localizado en fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Tlacote conocido como Rancho José Salvador del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Puerta Verona, que incluye lo correspondiente al condominio **PASEO SAVAL**.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0946/2017, Expediente QR-016-08-D1, de fecha 19 de junio de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional con 402 viviendas, localizado en fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Tlacote conocido como Rancho José Salvador del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Puerta Verona, que incluye lo correspondiente al condominio **PASEO SAVAL**.
12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700152** de fecha 24 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**PASEO SAVAL**", ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 381, Manzana 142, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**110 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".
13. 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 **PASEO SAVAL**, la cantidad de \$9,554.32 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 32/100 M.N.).
14. 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 **PASEO SAVAL**, la siguiente cantidad:

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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir 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.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

NOVENO. 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 a la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de Residencial Atlas, S.A.P.I. de C.V.,

**QUERÉTARO, QRO., A 15 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**

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.
- b) 5. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro....”

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Héctor Daniel González Rossi, Representante Legal de la sociedad mercantil denominada “CONSTRUQRO”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la **Unidad Condominal** de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios, denominada “**HANDIKO JURQUILLA**”, ubicada en Boulevard Jurica La Campana sin número, Lote 1, Manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO B: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO C: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO D: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO E: 9 LOCALES DE SERVICIOS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 19 de fecha 31 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Titular de la Notaría Pública número 38, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00204766/0009, de fecha 23 de marzo de 2017, se formaliza por medio del presente instrumento el contrato de compraventa, respecto al lote de terreno identificado con el número 1, de la Manzana 21, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, número 1000, del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en Querétaro, Qro., con una superficie de 22,121.200 m², a favor de CONSTRUQRO, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 19,627 de fecha 28 de enero de 2011, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Adscrito de la Notaría Pública número 32, del Estado de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 00204766/0005, de fecha 5 de mayo de 2011, se protocoliza un levantamiento topográfico con efectos de un deslinde catastral y su plano correspondiente, respecto del lote identificado con el número 1, de la Manzana 21, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana, número 1000, del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, en Querétaro, Qro., que determina la superficie de 22,121.200 m².

3. Mediante Escritura Pública número 51,496 de fecha 5 de septiembre 2016, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Adscrito a la Notaría Pública número 3, de la demarcación de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada CONSTRUQRO, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio, bajo el folio NCI 201600063808, con fecha 30 de septiembre de 2016, asimismo se designa como apoderados tipo B de la sociedad a los señores Pedro Luis González Franyutti, Héctor Daniel González Rossi y Manuel García López Vázquez, quienes gozaran de las siguientes facultades con limitaciones: poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP-165/2017 de fecha 07 de marzo de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de CONSTRUQRO, S.A. de C.V., ubicado en Boulevard Jurica La Campana número 1000, Lote 1, Manzana 21, Residencial Caletto, Querétaro.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/0344/2017, Expediente SR-002-16-D de fecha 10 de marzo de 2017, emite Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un

conjunto habitacional para 224 viviendas y 8 lotes comerciales, localizado en Jurica la Campana sin número, Lote 1, Manzana 21, (Boulevard Jurica La Campana No. 1000), Residencial Caletto.

6. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/411/2017 de fecha 09 de junio de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos del Condominio Habitacional (224 viviendas) y (8 locales) distribuidos en cuatro edificios y una Unidad Condominal Habitacional de tipo Residencial, ubicado en Boulevard Jurica La Campana, propuesto en el Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento "Residencial Caletto", del que mediante escritura pública No. 68,799, de fecha 10 de septiembre de 2008, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro: respecto de la Etapa 4 de dicho fraccionamiento una superficie de 22,089.17 m², por concepto de área destinada a equipamiento urbano, que representan el 43.39% de dicha etapa; una superficie de 510.31 m² por concepto de área verde de donación, que representan el 1.00% de la superficie total de la referida etapa y 13,875.18 m² por concepto de vialidades, que representan el 27.26% de la totalidad de la etapa 4; y en lo que respecta la Etapa 5, una superficie de 932.57 m², por concepto de donación de área verde, que representa el 3.24% de dicha etapa y una superficie de 9,430.72 m², por concepto de vialidades de la Etapa 5, que representan el 32.77% de dicha etapa; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 204752/1, 204766/1, 204767/1, 204822/1 y 204879/1 el día 8 de diciembre de 2008.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201712303** de fecha 31 de octubre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio identificado como Lote 1, Manzana 21, ubicado en el Boulevard Jurica La Campana sin número, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 22,121.20 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrollados de la siguiente manera: Condominio A: cincuenta y cinco (55) departamentos, Condominio B: cincuenta y siete (57) departamentos, Condominio C: cincuenta y siete (57) departamentos, Condominio D: cincuenta y cinco (55) departamentos y Condominio E: nueve (9) locales de servicio.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700148** de fecha 13 de diciembre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial denominada "**HANDIKO JURQUILLA**", ubicada en Boulevard Jurica La Campana sin número, Lote 1, Manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO B: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO C: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO D: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO E: 9 LOCALES DE SERVICIOS**".

10. 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 Unidad Condominal **HANDIKO JURQUILLA**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M.N.).

11. 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 de la Unidad Condominal **HANDIKO JURQUILLA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	3,507,487.66	x1.875%	\$	65,765.39
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total	\$	65,765.39
--------------	-----------	------------------

(Sesenta y cinco mil setecientos sesenta y cinco pesos 39/100 M. N.)

12. 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 Impuestos por Superficie Vendible, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial

Superficie Vendible	20,202.42	m ²	x	\$35.464	\$716,458.62
---------------------	-----------	----------------	---	----------	--------------

Total	\$716,458.62
--------------	---------------------

(Setecientos dieciséis mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 62/100 M.N.).

Impuesto por Superficie Vendible Comercial

Superficie Vendible	1,918.78	m ²	x	\$42.2744	\$81,115.27
Total					\$81,115.27

(Ochenta y un mil ciento quince pesos 27/100 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 la Unidad Condominal de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “**HANDIKO JURQUILLA**”, ubicada en Boulevard Jurica La Campana sin número, Lote 1, Manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO B: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO C: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO D: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO E: 9 LOCALES DE SERVICIOS**”.
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, Derechos de Supervisión, así como por Impuestos por Superficie Vendible las cantidades señaladas en los Considerandos 10, 11 y 12 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 10 y 11.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como la factibilidad vigente por el total de unidades privativas de la Unidad Condominal, emitido por el organismo operador correspondiente, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.
5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto de Autorizado de Electrificación emitido por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de 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 C. Héctor Daniel González Rossi, Representante Legal de la sociedad mercantil denominada “CONSTRUQRO”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “**HANDIKO JURQUILLA**”, ubicada en Boulevard Jurica La Campana sin número, Lote 1, Manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **5 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO B: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO C: 57 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO D: 55 DEPARTAMENTOS, CONDOMINIO E: 9 LOCALES DE SERVICIOS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, Derechos de Supervisión e Impuestos por Superficie Vendible del condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 10, 11 y 12 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 de los recibos 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto Autorizado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como la factibilidad vigente por el total de unidades privativas de la Unidad

Condominal, emitido por el organismo operador correspondiente, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Proyecto de Autorizado de Electrificación emitido por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

SEXTO. 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”.

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

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

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

DECIMO. 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 Santa Rosa Jáuregui y al C. Héctor Daniel González Rossi, Representante Legal de “CONSTRUQRO”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 14 DE FEBRERO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VII. Autorización para venta de las unidades privativas; y

V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la C. Elizabeth Suarez Salgado, en su carácter de Propietario, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BALCONES”**, ubicado en Avenida Balcones del Valle número 158, Lote 24, Manzana 1, Fraccionamiento Balcones, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“2 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 14,856 de fecha 18 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Héctor César Jiménez Arreola, Notario Adscrito a la Notaria Publica Número 2 de la Demarcación Notarial de Cadereyta de Montes, Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el Folio inmobiliario: 00056572/0008, de fecha 29 de marzo de 2016, se formaliza el Contrato de Compraventa, que celebra de una parte el C. José Alejandro Frías Davila como vendedor y de una segunda parte la C. Elizabeth Suárez Salgado, del predio ubicado en Avenida Balcones del Valle sin número, Lote 24, Manzana 1, Fraccionamiento Balcones del Valle, de la Ciudad de Querétaro, al cual le corresponde una superficie de 481.00 m².

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 Balcones, y mediante escritura pública número 9,597 de fecha 11 de septiembre de 1963, de la notaria número 7 de esta ciudad, partida 879, Libro 72-A, Sección Primera, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201605294**, autorizado en fecha 27 de julio de 2016, dictaminó factible ubicar dos (2) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio, para el predio ubicado en el Lote 24, Manzana 1, Balcones del Valle, Fraccionamiento Balcones, con una superficie de 481.00 m².

4. La Comisión Estatal de Aguas, emite el Contrato número 010260142 para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para dos viviendas, del predio ubicado en Balcones del Valle número 158, Col. Balcones del Municipio de Querétaro, Qro.

5. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600164**, de fecha 09 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BALCONES”**, ubicado en Avenida Balcones del Valle sin número, Lote 24, Manzana 1, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“2 VIVIENDAS**.

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

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **LCO201700673** de fecha 18 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 704.81 m², el bardado de 76.27 ml y el alineamiento de 19.10 ml, para 2 viviendas en condominio, del predio ubicado en Avenida Balcones del Valle número 158, Fraccionamiento Balcones, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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.

7. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **SEDESO/DDU/COU/FC/1265/2017** de fecha 3 de octubre de 2017, emite la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio mediante el folio APC201600164, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“BALCONES”**, ubicado en Avenida Balcones del Valle número 158, Lote 24, Manzana 1, Fraccionamiento Balcones, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“2 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo condominio.

8. 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 y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la

Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio “**BALCONES**”, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo 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 “**BALCONES**”, ubicado en Avenida Balcones del Valle número 158, Lote 24, Manzana 1, Fraccionamiento Balcones, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**2 VIVIENDAS**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$1,554,773.90 (Un millón quinientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y tres pesos 90/100 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 704.81 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700673**, 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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la C. Elizabeth Suarez Salgado, en su carácter de Propietaria, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"BALCONES"**, ubicado en Avenida Balcones del Valle número 158, Lote 24, Manzana 1, Fraccionamiento Balcones, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"2 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. 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 relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 8 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. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

SEXTO. 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.

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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a la C. Elizabeth Suarez Salgado, en su carácter de Propietaria.

QUERÉTARO, QRO., A 05 DE MARZO DE 2018.

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.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO...** **SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces *Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo a las características de cada Condominio o Unidad Condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna.
...”

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

9. Que mediante escrito presentado por la Arq. D. Patricia Mora González, Representante Legal de la empresa denominada “Consortio Hogar de Occidente”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**ACACIA**”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**3 CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 80 VIVIENDAS**”, de los cuales corresponden al “**CONDOMINIO A: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 80 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 111,736 de fecha 15 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Adscrito de la Notaría Pública número 4, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00535619/0006, 00535621/0007, 00535622/0005, 00535624/0005, 00535626/0005, 00535628/0005, 00535630/0005, 00535631/0007, 00535637/0005, 00535638/0007, 00535640/0004, 00535643/0004, 00535653/0005, 00535656/0009, 00535658/0004, 00535659/0004, 00535661/0005, 00535663/0007, 00535668/0006, 00535670/0007, 00535673/0004, 00535679/0005, 00535681/0005, 00535682/0006, 00535687/0004, 00535699/0005, 00535700/0004, 00535701/0004, 00535702/0004, 00535703/0004, 00535704/0004, 00535705/0004, 00535706/0004, 00535513/0004, 00535514/0004, 00535515/0005, 00535516/0004, 00535517/0004, 00535518/0004, 00535519/0004, 00535515/0006, 00535528/0004, 00535532/0005, 00535533/0005, 00535534/0004, 00535535/0005, 00535541/0005, 00535542/0004, 00535543/0004, 00535546/0006, 00535547/0007, 00535548/0006, 00535549/0006, 00535550/0004, 00535558/0009, 00535563/0007, 00535567/0006, 00535573/0009, 00535574/0005, 00535579/0004, 00535580/0004, 00535583/0004, 00535584/0004, 00535585/0004, 00535586/0004, 00535589/0005, 00535603/0005, 00535604/0006, 00535606/0006, 00535608/0006, 00535609/0004, 00535610/0006, 00535614/0006, 00535615/0006, 00535616/0006, 00535617/0005, 00535618/0008, 00259380/0007, 00259387/0148, 00259405/0007, 00494022/0045, 00560568/0001, 00560569/0001, 00560570/0001, 00560571/0001, 00560571/0002, 00535513/0005, 00535514/0005, 00535515/0006, 00535516/0005, 00535517/0005, 00535518/0007, 00535519/0005, 00535525/0007, 00535528/0005, 00535532/0006, 00535533/0006, 00535534/0005, 00535535/0006, 00535541/0006, 00535542/0005, 00535543/0005, 00535546/0007, 00535547/0008, 00535548/0007, 00535549/0007, 00535550/0005, 00535558/0010, 00535563/0008, 00535567/0007, 00535573/0010, 00535574/0006, 00535579/0005, 00535580/0005, 00535583/0005, 00535584/0005, 00535585/0005, 00535586/0005, 00535589/0006, 00535603/0006, 00535604/0007, 00535606/0007, 00535608/0007, 00535609/0005, 00535610/0007, 00535614/0007, 00535615/0007, 00535616/0007, 00535617/0006, 00535618/0009, 00535619/0007, 00535621/0008, 00535622/0006, 00535624/0006, 00535626/0006, 00535628/0008, 00535630/0006, 00535631/0008, 00535637/0006, 00535638/0008, 00535640/0005, 00535643/0005, 00535653/0006, 00535656/0010, 00535658/0005, 00535659/0005, 00535661/0006, 00535663/0008, 00535668/0007, 00535670/0008, 00535673/0005, 00535679/0006, 00535681/0006, 00535682/0007, 00535687/0005, 00535699/0006, 00535700/0005, 00535701/0005, 00535702/0005, 00535703/0005, 00535704/0005, 00535705/0005, 00535706/0005, 00487003/0008, 00326502/0011, 00560569/0002, 00560570/0002, de fecha 25 de abril de 2017, se formaliza:

Primero. La cancelación Total de Hipoteca que otorga la Institución Financiera denominada CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número CIB/603de Capital Variable.

Segundo. El tercer convenio modificatoria al contrato de Fideicomiso de Administración fuente de pago número 170073936, que otorgan las sociedades mercantiles denominadas Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, Vago Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias A, Consorcio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias B y Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario.

Tercero. El Reconocimiento de Pago que otorgan las sociedades mercantiles denominadas Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, Vago Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias A, Consorcio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias B.

Cuarto. La institución financiera Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario de Administración fuente de pago número 170073936, ratifican a fin de ejecutar los siguientes actos:

- a) La Protocolización de la autorización de Fusión de predios identificados y ubicados en Circuito Puerta del Sol, Ciudad del sol Parcela 127 F1 y 129 F1, según FUS201400532, de fecha 20 de octubre de 2014, con una superficie de 117,701.85 m².
- b) La protocolización de la subdivisión del predio identificado y ubicado en Circuito Puerta del Sol, según la licencia FUS201600330, de fecha 08 de septiembre de 2016, quedando tres fracciones: Fracción 1ª: 59,197.427 m², Fracción 2ª: 55,159.669 m², Fracción 3ª: 3,344.754 m².

Quinto. La Reversión de la Propiedad que otorga la institución financiera Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario de Administración fuente de pago número 170073936, ratifican en relación al inmueble identificado como Fracción 3ª con superficie de 3,344.754 m², resultado de la subdivisión del predio, a favor de las sociedades mercantiles denominadas Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, Vago Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias A.

2. Mediante Escritura Pública número 1,810 de fecha 16 de julio septiembre de 1996, pasada ante la fe de la Lic. Elsa Patricia Cortes Chávez, Corredor Publico número 10, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo los folios número 41, del Tomo 613, del Libro Primero del Registro de Comercio Agrego con número 41 al Apéndice 2407, de fecha 17 de julio de 2017, se formaliza el cambio de denominación social de Consorcio Hogar, Sociedad Anónima de Capital Variable a **Consorcio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable.**

3. Mediante Escritura Pública número 98,313 de fecha 8 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, de la Notaria Pública número 19, se hace constar el poder especial que otorga Consorcio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Dolores Patricia Mora González, Guillermo Verda Fernández y Jesús Nicandro Anlehu Ramírez.

4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio número **DUS201700301** de fecha 30 de enero de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 55,159.65 m², una Unidad Condominal con tres condominios, compuesto por: Condominio 1: ciento dos (102) viviendas, Condominio 2: ciento dieciséis (116) viviendas, Condominio 3: ochenta (80) viviendas.
6. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/374/2017 de fecha 29 de mayo de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Habitacional de tipo Popular denominada ACACIA, conformada por 3 condominios, A-(102 viviendas), B-(116 viviendas), C-(80 viviendas), propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad de Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/0904/2017, Expediente QR-026-05-D1 de fecha 16 de junio de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 120 viviendas, localizado en Parcela No. 127, 128, 129 y 130 Z-6 P 1/2, Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el Desarrollo Unidad Condominal Acacia Condominios A, B y C.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/1241/2017, Expediente QR-026-05-D1 de fecha 20 de julio de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 178 viviendas, localizado en Parcela No. 127, 128, 129 y 130 Z-6 P 1/2, Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el Desarrollo Unidad Condominal Acacia Condominios A, B y C.
9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700083** de fecha 21 de agosto de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**ACACIA**”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**3 CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 80 VIVIENDAS**”, haciendo notar que dichos condominios corresponden a los **CONDOMINIOS A, B Y C** respectivamente, por lo que quedarían conforme a lo siguiente: “**CONDOMINIO A: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 80 VIVIENDAS**”.
10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP784/17 de fecha 31 de agosto de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V., localizado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol, Parcela 127 F1 y Parcela 129 F1, Ejido de Tlacote el Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
11. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos firmados de fecha 02 de diciembre de 2017, emite el visto bueno del proyecto eléctrico de media tensión, baja tensión y alumbrado público, requerido a nombre de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V., localizado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol, Ejido de Tlacote el Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante el oficio folio 17-167, Expediente QR-026-05-D1 de fecha 03 de octubre de 2017, se emite la aprobación de Proyecto para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para 182 viviendas (102 viviendas en condominio A y 80 en condominio C) en la Unidad Condominal Acacia, ubicada en Parcelas No. 127, 128, 129 y 130 Z-6 p1/2, Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, Qro.
13. 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 la Unidad Condominal denominada **ACACIA**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M.N.).
14. 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 de la Unidad Condominal denominado **ACACIA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,658,112.18	x1.875%	\$ 68,589.60
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 68,589.60		
--------------	---------------------	--	--

(Sesenta y ocho mil quinientos ochenta y nueve pesos 60/100 M. N.)

15. 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 Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Popular				
Superficie Vendible	55,159.67	m²	x	\$9.6720
Total				\$533,504.32

(Quinientos treinta y tres mil quinientos cuatro pesos 32/100 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“ACACIA”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 80 VIVIENDAS”**, de los cuales corresponden al **“CONDOMINIO A: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 80 VIVIENDAS”**.
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, Derechos de Supervisión y por los Impuestos por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 13, 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 13 y 14.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. D. Patricia Mora González, Representante Legal de la empresa denominada “Consortio Hogar de Occidente”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“ACACIA”**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“3 CONDOMINIOS”**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO 2: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO 3: 80 VIVIENDAS”**, de los cuales corresponden al **“CONDOMINIO A: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 80 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, Derechos de Supervisión y por Impuestos por Superficie Vendible del condominio, las cantidades señaladas en los considerandos 13, 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hechos los pagos, 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o Comisión Nacional del Agua, para el adecuado manejo de escurrimientos pluviales (escurrimientos naturales y los que genere el proyecto a desarrollar) señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda genera por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo del predio.

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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir 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.

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

NOVENO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y a la Arq. D. Patricia Mora González, Representante Legal de la empresa denominada “Consortio Hogar de Occidente”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 20 DE FEBRERO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Yeisy Rivero Serrano, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Constructora Siglo XVI”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO SIGLO XVI**”, ubicado en Cascada de Agua Azul número 199, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**5 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 33,684 de fecha 7 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público número 30, de esta demarcación notarial, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por Inmobiliaria Becama, S.A. de C.V., como la parte vendedora y la sociedad denominada como Constructora Siglo XVI, S.A. de C.V., como la parte compradora, del lote de terreno marcado con el número 83 de la manzana 68, de la primera Etapa, Sección Segunda, del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla, Querétaro, con una superficie de 1,709.61 m², inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el del Folio Mercantil número 815, de fecha 18 de enero de 2002.

2. Mediante Escritura Pública número 1,525 de fecha 13 de julio de 1998, pasada ante la fe del Lic. José Eduardo Menéndez Serrano, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de la Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable de la sociedad denominada Constructora Siglo XVI, S.A. de C.V., Representada la Sociedad por su Administrador Único el C. Eduardo López Márquez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Municipio de Cuernavaca, estado de Morelos, mediante el folio inmobiliario: 106435 Registro 128, Foja 267 libro primero, volumen 57, sección Comercio, de fecha 15 de octubre de 1998.

3. Mediante Escritura Pública número 25,889 de fecha 22 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. José Eduardo Menéndez Serrano, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de la Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hace constar ante el Lic. Eduardo López Márquez en su carácter de Administrador Único de la compañía mercantil denominada Constructora Siglo XVI, S.A. de C.V., a efecto de otorgar en favor del señor Yeisy Rivero Serrano un poder general.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201600758** de fecha 05 de febrero de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 83, de la Manzana 68, del fraccionamiento Real de Juriquilla, con superficie de 1,709.61 m², para cinco (5) casas habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La empresa denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., siendo el organismo operado, para el uso, explotación y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión Número 08ARO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional de Agua, mediante escrito de fecha 7 de marzo de 2016, emite la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el proyecto desarrollado en el Lote 83, Manzana 68, con una superficie de 1,709.61 m², Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Real de Juriquilla”, del que mediante escritura pública No. 2,583 de fecha 8 de julio de 1998, ante la fe de la Lic.

Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública adscrita a la Notaría Pública N° 31 de este partido judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 32230/4 de fecha 3 de marzo de 1999, en que se transmite la propiedad de las áreas para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades, por la autorización del fraccionamiento El salto, denominado actualmente como Real de Juriquilla.

7. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbano y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600038**, de fecha 26 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO SIGLO XVI**”, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**5 VIVIENDAS**”.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 0523/2017 de fecha 14 de febrero de 2017, emite el presupuesto de cargos por obras específicas de ampliación, en relación a los servicios de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones número 01689961, a nombre del Condominio Siglo XVI, que se localiza en Cascada de Agua Azul sin número, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2017, emitido por Fraccionamientos Selectos, Hidrosistemas Juriquilla, S.A. de C.V., siendo el organismo operado respecto del servicio para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión Número 08ARO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional de Agua, se manifiesta la Factibilidad para la prestación del servicio de agua potable y drenaje sanitario para el proyecto de condominio habitacional de tipo residencial, denominado CONDOMINIO SIGLO XVI, Ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 5 viviendas.

10. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/761/2017 de fecha 20 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos del Condominio Siglo XVI de tipo Residencial, propuesto en el predio ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-116/17**, de fecha 27 de julio de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO SIGLO XVI**”, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**5 VIVIENDAS**”.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-116/17**, de fecha 27 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO SIGLO XVI**”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8038943 de fecha 16 de agosto 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-8038942 de fecha 16 de agosto de 2017, por la cantidad de \$4,618.00 (Cuatro mil seiscientos dieciocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 52, Año III, Tomo I, de fecha 17 de octubre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 5 Tomo CLI, de fecha 24 de enero de 2018.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/4067/2017** de fecha 21 de septiembre de 2017, emitió el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO SIGLO XVI**”, ubicado en Cascada de Agua Azul, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 68.84% 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 \$131,926.09 (Ciento treinta y un mil novecientos veintiséis pesos 09/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$325,639.20	X	31.16%	X	100% + 30%

(Ciento treinta y un mil novecientos veintiséis pesos 09/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/4067/2017 de fecha 21 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 18A03878, Folio 823360 de fecha 26 de enero de 2018, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$131,926.09 (Ciento treinta y un mil novecientos veintiséis pesos 09/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1143/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número 18A03878, Folio 823360 de fecha 26 de enero de 2018, emitida por Fianzas Dorama, S.A., requerida en el oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/4067/2017 de fecha 21 de septiembre de 2017.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESOC/DDU/COU/FC/1410/2017** de fecha 01 de noviembre de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto De Condominio**, del folio APC201600038 de fecha 26 de mayo de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO SIGLO XVI"**, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"5 VIVIENDAS"**, debido a la ampliación en la superficie de construcción y la ubicación de los contenedores de basura, sin modificar la cantidad ni la distribución de unidades dentro del condominio.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LRT201700439** de fecha 18 de diciembre de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO SIGLO XVI"**, ubicado en Cascada de Agua Azul número 199, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en la que se autoriza la regularización de 247.85 m², de los cuales 10.80 m² de (área de Contenedores) y la validación de 1,242.00 m², para cinco (5) casas habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 SIGLO XVI"**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

19. 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 y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **"CONDOMINIO SIGLO XVI"**, la cantidad de \$5,530.70 (Cinco mil quinientos treinta pesos 70/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO SIGLO XVI"**, ubicado en Cascada de Agua Azul número 199, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"5 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$2,897,991.63 (Dos millones ochocientos noventa y siete mil novecientos noventa y un pesos 63/100 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 1,489.85 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LRT201700439**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO SIGLO XVI**", ubicado en Cascada de Agua Azul número 199, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**5 VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 11 del Dictamen Técnico.

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

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Yeisy Rivero Serrano, Representante Legal de la Sociedad denominada "Constructora Siglo XVI", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO SIGLO XVI**", ubicado en Cascada de Agua Azul número 199, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**5 VIVIENDAS**".

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los

Considerandos 18 y 19 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Arq. Yeisy Rivero Serrano, Representante Legal de la Sociedad denominada "Constructora Siglo XVI", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 20 DE MARZO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo a las características de cada Condominio o Unidad Condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

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

9. Que mediante escrito presentado por la Arq. D. Patricia Mora González, Representante Legal de la empresa denominada “Consortio Hogar de Occidente”, 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 “**CONDOMINIO B**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**ACACIA**”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**116 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 111,736 de fecha 15 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Adscrito de la Notaría Pública número 4, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00535619/0006, 00535621/0007, 00535622/0005, 00535624/0005, 00535626/0005, 00535628/0005, 00535630/0005, 00535631/0007, 00535637/0005, 00535638/0007, 00535640/0004, 00535643/0004, 00535653/0005, 00535656/0009, 00535658/0004, 00535659/0004, 00535661/0005, 00535663/0007, 00535668/0006, 00535670/0007, 00535673/0004, 00535679/0005, 00535681/0005, 00535682/0006, 00535687/0004, 00535699/0005, 00535700/0004, 00535701/0004, 00535702/0004, 00535703/0004, 00535704/0004, 00535705/0004, 00535706/0004, 00535513/0004, 00535514/0004, 00535515/0005, 00535516/0004, 00535517/0004, 00535518/0004, 00535519/0004, 00535515/0006, 00535528/0004, 00535532/0005, 00535533/0005, 00535534/0004, 00535535/0005, 00535541/0005, 00535542/0004, 00535543/0004, 00535546/0006, 00535547/0007, 00535548/0006, 00535549/0006, 00535550/0004, 00535558/0009, 00535563/0007, 00535567/0006, 00535573/0009, 00535574/0005, 00535579/0004, 00535580/0004, 00535583/0004, 00535584/0004, 00535585/0004, 00535586/0004, 00535589/0005, 00535603/0005, 00535604/0006, 00535606/0006, 00535608/0006, 00535609/0004, 00535610/0006, 00535614/0006, 00535615/0006, 00535616/0006, 00535617/0005, 00535618/0008, 00259380/0007, 00259387/0148, 00259405/0007, 00494022/0045, 00560568/0001, 00560569/0001, 00560570/0001, 00560571/0001, 00560571/0002, 00535513/0005, 00535514/0005, 00535515/0006, 00535516/0005, 00535517/0005, 00535518/0007, 00535519/0005, 00535525/0007, 00535528/0005, 00535532/0006, 00535533/0006, 00535534/0005, 00535535/0006, 00535541/0006, 00535542/0005, 00535543/0005, 00535546/0007, 00535547/0008, 00535548/0007, 00535549/0007, 00535550/0005, 00535558/0010, 00535563/0008, 00535567/0007, 00535573/0010, 00535574/0006, 00535579/0005, 00535580/0005, 00535583/0005, 00535584/0005, 00535585/0005, 00535586/0005, 00535589/0006, 00535603/0006, 00535604/0007, 00535606/0007, 00535608/0007, 00535609/0005, 00535610/0007, 00535614/0007, 00535615/0007, 00535616/0007, 00535617/0006, 00535618/0009, 00535619/0007, 00535621/0008, 00535622/0006, 00535624/0006, 00535626/0006, 00535628/0008, 00535630/0006, 00535631/0008, 00535637/0006, 00535638/0008, 00535640/0005, 00535643/0005, 00535653/0006, 00535656/0010, 00535658/0005, 00535659/0005, 00535661/0006, 00535663/0008, 00535668/0007, 00535670/0008, 00535673/0005, 00535679/0006, 00535681/0006, 00535682/0007, 00535687/0005, 00535699/0006, 00535700/0005, 00535701/0005, 00535702/0005, 00535703/0005, 00535704/0005, 00535705/0005, 00535706/0005, 00487003/0008, 00326502/0011, 00560569/0002, 00560570/0002, de fecha 25 de abril de 2017, se formaliza:

Primero. La cancelación Total de Hipoteca que otorga la Institución Financiera denominada CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable de administración y fuente de pago identificado con el número CIB/603de Capital Variable.

Segundo. El tercer convenio modificatoria al contrato de Fideicomiso de Administración fuente de pago número 170073936, que otorgan las sociedades mercantiles denominadas Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, Vago Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias A, Consortio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias B y Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario.

Tercero. El Reconocimiento de Pago que otorgan las sociedades mercantiles denominadas Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, Vago Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias A, Consortio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias B.

Cuarto. La institución financiera Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario de Administración fuente de pago número 170073936, ratifican a fin de ejecutar los siguientes actos:

- La Protocolización de la autorización de Fusión de predios identificados y ubicados en Circuito Puerta del Sol, Ciudad del sol Parcela 127 F1 y 129 F1, según FUS201400532, de fecha 20 de octubre de 2014, con una superficie de 117,701.85 m².
- La protocolización de la subdivisión del predio identificado y ubicado en Circuito Puerta del Sol, según la licencia FUS201600330, de fecha 08 de septiembre de 2016, quedando tres fracciones: Fracción 1ª: 59,197.427 m², Fracción 2ª: 55,159.669 m², Fracción 3ª: 3,344.754 m².

Quinto. La Reversión de la Propiedad que otorga la institución financiera Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima de Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario de Administración fuente de pago número 170073936, ratifican en relación al inmueble identificado como Fracción 3ª 3,344.754 m², resultado de la subdivisión del predio, a favor de las

sociedades mercantiles denominadas Comercial Oder, Sociedad Anónima de Capital Variable, Vago Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarias A.

2. Mediante Escritura Pública número 1,810 de fecha 16 de julio septiembre de 1996, pasada ante la fe de la Lic. Elsa Patricia Cortes Chávez, Corredor Publico número 10, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guadalajara, Jalisco, bajo los folios número 41, del Tomo 613, del Libro Primero del Registro de Comercio Agrego con número 41 al Apéndice 2407, de fecha 17 de julio de 2017, se formaliza el cambio de denominación social de Consorcio Hogar, Sociedad Anónima de Capital Variable a **Consorcio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable**.

3. Mediante Escritura Pública número 98,313 de fecha 8 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Miguel Alessio Robles, de la Notaria Pública número 19, se hace constar el poder especial que otorga Consorcio Hogar de Occidente, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Dolores Patricia Mora González, Guillermo Verda Fernández y Jesús Nicandro Anlehu Ramírez.

4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el predio en que se desarrolla el condominio, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio número **DUS201700301** de fecha 30 de enero de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio de "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 55,159.65 m², una Unidad Condominal con tres condominios, compuesto por: Condominio 1: ciento dos (102) viviendas, Condominio 2: ciento dieciséis (116) viviendas, Condominio 3: ochenta (80) viviendas.

6. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, otorgó mediante oficio SSPM/DAAP/374/2017 de fecha 29 de mayo de 2017, el Visto Bueno del proyecto de Área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Habitacional de tipo Popular denominada ACACIA, conformada por 3 condominios, A-(102 viviendas), B-(116 viviendas), C-(80 viviendas), propuesto en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad de Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/0904/2017, Expediente QR-026-05-D1 de fecha 16 de junio de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 120 viviendas, localizado en Parcela No. 127, 128, 129 y 130 Z-6 P 1/2, Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el Desarrollo Unidad Condominal Acacia Condominios A, B y C.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/1241/2017, Expediente QR-026-05-D1 de fecha 20 de julio de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 178 viviendas, localizado en Parcela No. 127, 128, 129 y 130 Z-6 P 1/2, Tlacote El Bajo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el Desarrollo Unidad Condominal Acacia Condominios A, B y C.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante el oficio y planos con número de folio 17-137, Expediente QR-026-05-D1 de fecha 02 de agosto de 2017, se emite la aprobación de Proyecto para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para 116 viviendas, Condominio B perteneciente a la Unidad Condominal Acacia, ubicada en Parcelas No. 127, 128, 129 y 130 Z-6 p1/2, Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, Qro.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700084** de fecha 22 de agosto de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO B**", perteneciente a la Unidad Condominal "**ACACIA**", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**116 VIVIENDAS**".

11. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio número DP784/17 de fecha 31 de agosto de 2017, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido a nombre de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V., localizado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol, Parcela 127 F1 y Parcela 129 F1, Ejido de Tlacote el Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/1523/2017** de fecha 23 de noviembre de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, folio APC201700084, fecha 22 de agosto de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO B"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"ACACIA"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"116 VIVIENDAS"**, debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción sin cambiar la distribución de las unidades ni la cantidad de las mismas dentro del condominio.

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos firmados de fecha 05 de diciembre de 2017, emite el visto bueno del proyecto eléctrico de media tensión, baja tensión y alumbrado público, requerido a nombre de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V., localizado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol, Ejido de Tlacote el Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-023/18**, emite la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para la Unidad Condominal denominada **"ACACIA"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"3 CONDOMINIOS"**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 102 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 116 VIVIENDAS, CONDOMINIO C: 80 VIVIENDAS"**.

15. 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 B**, la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 M.N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión para el **Condominio B**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	7,567,104.21	x1.875%	\$	141,883.20
--------------------------	----	--------------	---------	----	------------

Total					\$ 141,883.20
--------------	--	--	--	--	----------------------

(Ciento cuarenta y un mil ochocientos ochenta y tres pesos 20/100 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 **"CONDOMINIO B"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"ACACIA"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"116 VIVIENDAS"**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 15 y 16 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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 15 y 16.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. D. Patricia Mora González, Representante Legal de la empresa denominada "Consorcio Hogar de Occidente", 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 **"CONDOMINIO B"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"ACACIA"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2 Parcela F-129, Parcela 129 Z-6 P 1/2 y Fracción F5-127 de la Parcela 127 Z-6 P 1/2, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"116 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los considerandos 15 y 16 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 hechos los pagos, 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 a la Arq. D. Patricia Mora González, Representante Legal de la empresa denominada "Consorcio Hogar de Occidente", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**SPEZIA**”, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 2, Manzana V, Etapa II, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**78 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.
5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-05, Expediente QR-016-08-D2 y D3 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **SPEZIA**.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **SPEZIA**.
8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **SPEZIA**.
9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/635/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional localizado en Carretera Querétaro-Tlacote, Fracción del Polígono 1 de la fracción A, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **SPEZIA**.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201711895** de fecha 09 de noviembre de 2017, se dictamina factible ubicar en el Lote 2, Manzana V, del fraccionamiento Tres Cantos, con una superficie de 11,552.34 m², un condominio con setenta y ocho (78) viviendas.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700108**, de fecha 20 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**SPEZIA**”, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 2, Manzana V, ETAPA II, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**78 VIVIENDAS**”.
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **SPEZIA**.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0828/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 22 de mayo de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 243 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **SPEZIA**.
15. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **SPEZIA**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **SPEZIA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,226,100.62	x1.875%	\$ 60,489.39
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 60,489.39
--------------	---------------------

(Sesenta mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 39/100 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 Popular denominado **"SPEZIA"**, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 2, Manzana V, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"78 VIVIENDAS"**.
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 15 y 16 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 15 y 16.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos emitido por la Secretaria de Servicios Municipales.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Popular denominado **"SPEZIA"**, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 2, Manzana V, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"78 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 15 y 16 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos emitido por la Secretaria de Servicios Municipales

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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir 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.

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

NOVENO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 28 DE FEBRERO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 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:

- c) 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.
- d) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Popular denominado “**PESCARA**”, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 1, Manzana V, Etapa II, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**48 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.
5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.
6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-05, Expediente QR-016-08-D2 y D3 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **PESCARA**.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **PESCARA**.
8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **PESCARA**.
9. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/635/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un Desarrollo Habitacional localizado en Carretera Querétaro-Tlacote, Fracción del Polígono 1 de la fracción A, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **PESCARA**.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201711935** de fecha 17 de noviembre de 2017, dictamina factible ubicar en el Lote 1, Manzana V, del fraccionamiento Tres Cantos, con una superficie de 8,303.29 m², cuarenta y ocho (48) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700106**, de fecha 23 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Popular denominado **“PESCARA”**, ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 1, Manzana V, ETAPA II, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“48 VIVIENDAS”**.
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lotes 1, 2, 5, 6, 11 y 12, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **PESCARA**.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0828/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 22 de mayo de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 243 viviendas, localizado en Lotes 1, 2, 5, 6, 11 y 12, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **PESCARA**.
15. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización del condominio **PESCARA**, la cantidad de \$4,525.69 (Cuatro mil quinientos veinticinco pesos 69/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio **PESCARA**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	1,889,456.35	x1.875%	\$	35,427.31
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total					\$ 35,427.31
--------------	--	--	--	--	---------------------

(Treinta cinco mil cuatrocientos veintisiete pesos 31/100 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 Popular denominado "**PESCARA**", ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 1, Manzana V, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**48 VIVIENDAS**".
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 15 y 16 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 los Considerados 15 y 16.
4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos emitido por la Secretaria de Servicios Municipales.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Popular denominado "**PESCARA**", ubicado en Circuito Tres Cantos sin número, Lote 1, Manzana V, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**48 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 15 y 16 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 hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del Condominio, el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos emitido por la Secretaría de Servicios Municipales.

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

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir 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.

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

NOVENO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasí”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 28 DE FEBRERO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**RISCO**”, ubicado en Boulevard Altozano número 3500, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**38 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,065 de fecha 28 de febrero de 1992, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Adscrito a la Notaria 17 de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio se inscribió bajo la partida 46 del libro 101-A, Tomo II, de la sección Primera y se encuentra actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el folio real número 236421/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción C, del predio identificado como lote de terreno y construcciones sobre el edificadas de la calle Arroyo sin número conocido como Rancho San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 62-55-77 hectáreas.

2. Mediante Escritura Pública número 5,634 de fecha 30 de julio de 1987, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Titular número 11 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios real número 387914/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción Tercera, del predio identificado como lote de terreno conocido como San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 13-00-00 hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito en la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliario número 486451/2 de fecha 09 de julio de 2014, entre otros la Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo en donde Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere la Fracción B del lote de terreno denominado San Pedrito, en esta ciudad de Querétaro, así como el lote 2, de la manzana etapa 5, del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, ambos fusionados, el cual cuenta con una superficie de 755,669.63 m².

4. Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236424/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace contar el Contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en Segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como institución Financiera que se denomina CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

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

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

6. Mediante Póliza Número 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Público Número 1, para la plaza del Estado de Michoacán en la que se hizo constar la Constitución de la sociedad denominada CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Inscrito en el Registro

Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 18 de octubre de 2006.

7. Mediante escritura pública número 2,408, Volumen LV, de fecha 31 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hace constar el nombramiento de Delegado Fiduciario a favor de Francisco Rafael España Rocha, única y exclusivamente al fideicomiso de garantía número CDX/547, que administra CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelia, Michoacán, en el Folio Mercantil Electrónico número 16813 * 1, de fecha 06 de septiembre de 2017.

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

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

10. El Condominio da 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, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Altozano el Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González; del que mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la protocolización de la transmisión a Título Gratuito de a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01538/2017, SCG-4088-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **RISCO**.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01536/2017, SCG-3336-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **RISCO**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201800359** autorizado en fecha 17 de enero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Lote 08 A y Lote 08 B, Manzana 6, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 27,793.00 m², un Condominio con treinta y ocho (38) viviendas.

14. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/043/2018 de fecha 22 de enero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (38 viviendas) de tipo Residencial denominado **RISCO**, ubicado en Lote 08A y 08B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700184** de fecha 17 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"RISCO"**, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"38 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-041/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"RISCO"**, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"38 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-041/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, 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 **"RISCO"**, 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-7538968 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$6,536.00 (Seis mil quinientos treinta y seis pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7538969 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$402,926.00 (Cincuenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y un pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESOC/COU/FC/1055/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado **“RISCO”**, ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 79.06% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,848,856.44 (Cinco millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos cincuenta y seis pesos 44/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$21,489,411.79	X	20.94%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$5,848,856.44

(Cinco millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos cincuenta y seis pesos 44/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/1055/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006208, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$5,848,856.44 (Cinco millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos cincuenta y seis pesos 44/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1257/2018, de fecha 21 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006208, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/1055/2018 de fecha 08 de marzo de 2018.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201800735**, para el condominio habitacional de tipo popular denominado **“RISCO”**, ubicado en Boulevard Altozano número 3500, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 104.41 m², el bardado de 497.05 ml. y el alineamiento de 289.57 ml. para un condominio consistente en treinta y ocho (38) áreas para viviendas.

22. 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, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado **“RISCO”**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M.N.).

23. 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 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 **“RISCO”**, la cantidad de \$6,535.85 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 85/100 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 **“RISCO”**, ubicado en Boulevard Altozano número 3500, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“38 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$121,435.08 (Ciento veintiún mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 53/100 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 104.41 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201800735**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que

puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

"[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"RISCO"**, ubicado en Boulevard Altozano número 3500, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"38 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

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

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

9. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

10. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

11. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, el Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

12. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"RISCO"**, ubicado en Boulevard Altozano número 3500, Lotes 08 A y 08 B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"38 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, así como la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MARZO DE 2018.
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 Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**VOLCÁN**”, ubicado en calle Altozano número 711, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,065 de fecha 28 de febrero de 1992, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Adscrito a la Notaria 17 de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio se inscribió bajo la partida 46 del libro 101-A, Tomo II, de la sección Primera y se encuentra actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el folio real número 236421/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción C, del predio identificado como lote de terreno y construcciones sobre el edificadas de la calle Arroyo sin número conocido como Rancho San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 62-55-77 hectáreas.

2. Mediante Escritura Pública número 5,634 de fecha 30 de julio de 1987, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Titular número 11 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios real número 387914/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción Tercera, del predio identificado como lote de terreno conocido como San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 13-00-00 hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito en la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliario número 486451/2 de fecha 09 de julio de 2014, entre otros la Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo en donde Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere la Fracción B del lote de terreno denominado San Pedrito, en esta ciudad de Querétaro, así como el lote 2, de la manzana etapa 5, del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, ambos fusionados, el cual cuenta con una superficie de 755,669.63 m².

4. Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236424/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace contar el Contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en Segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como institución Financiera que se denomina CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

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

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

6. Mediante Póliza Número 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Público Número 1, para la plaza del Estado de Michoacán en la que se hizo constar la Constitución de la sociedad denominada CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Inscrito en el

Registro Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 18 de octubre de 2006.

7. Mediante escritura pública número 2,408, Volumen LV, de fecha 31 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hace constar el nombramiento de Delegado Fiduciario a favor de Francisco Rafael España Rocha, única y exclusivamente al fideicomiso de garantía número CDX/547, que administra CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelia, Michoacán, en el Folio Mercantil Electrónico número 16813 * 1, de fecha 06 de septiembre de 2017.

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

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

10. El Condominio da 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, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Altozano el Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González; del que mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 005310206/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la protocolización de la transmisión a Título Gratuito de a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01538/2017, SCG-4088-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **VOLCÁN**.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01536/2017, SCG-3336-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **VOLCÁN**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702710** autorizado en fecha 24 de abril de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 9, Manzana 3, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 24,337.94 m², setenta y un (71) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

14. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/739/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (71) viviendas de tipo Residencial denominado VOLCÁN, ubicado en Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700069** de fecha 15 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VOLCÁN**", ubicado en calle Altozano sin número, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-038/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VOLCÁN**", ubicado en calle Altozano sin número, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-038/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, 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 "**VOLCÁN**", 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-7538955 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$7,543.00 (Siete mil quinientos cuarenta y tres pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

- Folio Z-7538956 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$306,233.00 (Trescientos seis mil doscientos treinta y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESOC/COU/FC/1057/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “**VOLCÁN**”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 76.25% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,042,495.42 (Cinco millones cuarenta y dos mil cuatrocientos noventa y cinco pesos 42/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$16,332,440.85	X	23.75%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$5,042,495.42

(Cinco millones cuarenta y dos mil cuatrocientos noventa y cinco pesos 42/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/1057/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006205, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$5,042,495.42 (Cinco millones cuarenta y dos mil cuatrocientos noventa y cinco pesos 42/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1257/2018, de fecha 21 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006205, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/1057/2018 de fecha 08 de marzo de 2018.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201706179** de fecha 30 de enero de 2018, para el condominio habitacional de tipo Residencial denominado “**VOLCÁN**”, ubicado calle Altozano número 711, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 121.41 m², el bardado de 390.80 ml., el alineamiento de 194.08 ml. y las áreas descubiertas (estacionamiento) de 185.75 m², para setenta y un (71) áreas para vivienda, bajo régimen de propiedad en condominio.

22. 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, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado “**VOLCÁN**”, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

23. 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 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 “**VOLCÁN**”, la cantidad de \$7,542.55 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 55/100 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 “**VOLCÁN**”, ubicado en calle Altozano número 711, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$140,618.18 (Ciento cuarenta mil seiscientos dieciocho pesos 18/100 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 121.41 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201706179**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que

puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]”

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**VOLCÁN**”, ubicado en calle Altozano número 711, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]"; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

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

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

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

9. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

10. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

11. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, el Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

12. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VOLCÁN**", ubicado en calle Altozano número 711, Lotes 09, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, así como la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MARZO DE 2018
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 y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

- 7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:
- “... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:
- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
 - II. Autorización de estudios técnicos;
 - III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “RIO”, ubicado en Boulevard Altozano número 3401, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Etapa I, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**77 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,065 de fecha 28 de febrero de 1992, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Adscrito a la Notaría 17 de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio se inscribió bajo la partida 46 del libro 101-A, Tomo II, de la sección Primera y se encuentra actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el folio real número 236421/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción C, del predio identificado como lote de terreno y construcciones sobre el edificadas de la calle Arroyo sin número conocido como Rancho San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 62-55-77 hectáreas.

2. Mediante Escritura Pública número 5,634 de fecha 30 de julio de 1987, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Titular número 11 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios real número 387914/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción Tercera, del predio identificado como lote de terreno conocido como San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 13-00-00 hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito en la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliario número 486451/2 de fecha 09 de julio de 2014, entre otros la Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo en donde Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere la Fracción B del lote de terreno denominado San Pedrito, en esta ciudad de Querétaro, así como el lote 2, de la manzana etapa 5, del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, ambos fusionados, el cual cuenta con una superficie de 755,669.63 m².

4. Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236424/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace contar el Contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en Segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como institución Financiera que se denomina CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

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

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014, del predio que se identifica como Arroyo s/n, en San Pedrito el Alto, correspondiente a la Fracción C,

del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m².

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014, del predio que se identifica como Arroyo s/n, en San Pedrito el Alto, correspondiente a la Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 132,088.504 m².
 - La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, de fecha 4 de agosto de 2014, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en la que se autorizó la Fusión de tres lotes de su propiedad con una superficie de las fracciones de 610,950.088 m², 132,088.504 m² y 755,669.63 m² respectivamente, quedando una superficie total de 1,498,708.222 m², conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
 - La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, de fecha 4 de agosto de 2014, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad en 4 fracciones, de la siguiente manera: Fracción 1 con una superficie de 1,397,666.04 m²; Fracción 2 con una superficie de 4,000.00 m²; Fracción 3 con una superficie de 8,573.23 m²; Fracción 4 con una superficie de 88,468.98 m².
- 6.** Mediante Póliza Número 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Público Número 1, para la plaza del Estado de Michoacán en la que se hizo constar la Constitución de la sociedad denominada CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 18 de octubre de 2006.
- 7.** Mediante escritura pública número 2,408, Volumen LV, de fecha 31 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hace constar el nombramiento de Delegado Fiduciario a favor de Francisco Rafael España Rocha, única y exclusivamente al fideicomiso de garantía número CDX/547, que administra CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelia, Michoacán, en el Folio Mercantil Electrónico número 16813 * 1, de fecha 06 de septiembre de 2017.
- 8.** La Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.
- 9.** La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.
- 10.** El Condominio da 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, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Altozano el Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González; del que mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 005310206/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la protocolización de la transmisión a Título Gratuito de a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.
- 11.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01538/2017, SCG-4088-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio RIO.
- 12.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01536/2017, SCG-3336-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio RIO.

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos autorizados, emite el Visto Bueno al proyecto para la red eléctrica de distribución subterránea en media tensión, baja tensión y alumbrado público para el Condominio Río, Altozano Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201712722** autorizado en fecha 31 de octubre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Lote 01 A y Lote 02, Manzana 5, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 62,127.15 m², un Condominio con setenta y siete (77) viviendas.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/044/2018 de fecha 22 de enero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (77 viviendas) de tipo Residencial denominado RIO, ubicado en Lote 01A y 01B, Manzana 05, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700182** de fecha 16 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “RIO”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “77 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-040/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “RIO”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “77 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-040/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, 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 “RIO”, 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-7538966 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$8,548.00 (Ocho mil quinientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7538964 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$844,702.00 (Ochocientos cuarenta y cuatro mil setecientos dos 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 **SEDESODDU/COU/FC/1058/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “RIO”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 78.23% 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 \$12,748,512.27 (Doce millones setecientos cuarenta y ocho mil quinientos doce pesos 27/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$45,050,760.85	X 21.77%	X 100% + 30%

Total Fianza	\$12,748,512.27
---------------------	------------------------

(Doce millones setecientos cuarenta y ocho mil quinientos doce pesos 27/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDESODDU/COU/FC/1058/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006204, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$12,748,512.27 (Doce millones setecientos cuarenta y ocho mil quinientos doce pesos 27/100 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 oficio folio DDU/COU/FC/1257/2018, de fecha 21 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006204, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDESODDU/COU/FC/1058/2018 de fecha 08 de marzo de 2018.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201800733**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“RIO”**, ubicado en Boulevard Altozano número 3401, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la Construcción de 98.46 m², el bardado de 629.31 ml. y el alineamiento de 677.80 ml. para setenta y siete (77) áreas para vivienda, bajo régimen de propiedad en condominio.

23. 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, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado **“RIO”**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

24. 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 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 **“RIO”**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 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 **“RIO”**, ubicado en Boulevard Altozano número 3401, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Etapa I, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“77 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$114,726.45 (Ciento catorce mil ciento setecientos veintiséis pesos 45/100 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 98.46 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201800733**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

"[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"RIO"**, ubicado en Boulevard Altozano número 3401, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Etapa I, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"77 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 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. 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.
9. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.
10. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
11. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, el Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.
12. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.
- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “RIO”, ubicado en Boulevard Altozano número 3401, Lotes 01-A y 01B, Manzana 05, Etapa I, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“77 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, así como la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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 Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MARZO DE 2018
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 Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**FLAMA**”, ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**81 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,065 de fecha 28 de febrero de 1992, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Adscrito a la Notaría 17 de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio se inscribió bajo la partida 46 del libro 101-A, Tomo II, de la sección Primera y se encuentra actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el folio real número 236421/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción C, del predio identificado como lote de terreno y construcciones sobre el edificadas de la calle Arroyo sin número conocido como Rancho San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 62-55-77 hectáreas.

2. Mediante Escritura Pública número 5,634 de fecha 30 de julio de 1987, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Titular número 11 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios real número 387914/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción Tercera, del predio identificado como lote de terreno conocido como San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 13-00-00 hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito en la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliario número 486451/2 de fecha 09 de julio de 2014, entre otros la Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo en donde Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere la Fracción B del lote de terreno denominado San Pedrito, en esta ciudad de Querétaro, así como el lote 2, de la manzana etapa 5, del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, ambos fusionados, el cual cuenta con una superficie de 755,669.63 m².

4. Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236424/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace contar el Contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en Segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como institución Financiera que se denomina CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

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

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014, del predio que se identifica como Arroyo s/n, en San Pedrito el Alto, correspondiente a la Fracción C,

del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m².

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014, del predio que se identifica como Arroyo s/n, en San Pedrito el Alto, correspondiente a la Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 132,088.504 m².
 - La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, de fecha 4 de agosto de 2014, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en la que se autorizó la Fusión de tres lotes de su propiedad con una superficie de las fracciones de 610,950.088 m², 132,088.504 m² y 755,669.63 m² respectivamente, quedando una superficie total de 1,498,708.222 m², conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
 - La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, de fecha 4 de agosto de 2014, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad en 4 fracciones, de la siguiente manera: Fracción 1 con una superficie de 1,397,666.04 m²; Fracción 2 con una superficie de 4,000.00 m²; Fracción 3 con una superficie de 8,573.23 m²; Fracción 4 con una superficie de 88,468.98 m².
6. Mediante Póliza Número 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Público Número 1, para la plaza del Estado de Michoacán en la que se hizo constar la Constitución de la sociedad denominada CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 18 de octubre de 2006.
7. Mediante escritura pública número 2,408, Volumen LV, de fecha 31 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hace constar el nombramiento de Delegado Fiduciario a favor de Francisco Rafael España Rocha, única y exclusivamente al fideicomiso de garantía número CDX/547, que administra CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelia, Michoacán, en el Folio Mercantil Electrónico número 16813 * 1, de fecha 06 de septiembre de 2017.
8. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.
9. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.
10. El Condominio da 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, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González; del que mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la protocolización de la transmisión a Título Gratuito de a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01538/2017, SCG-4088-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio .
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01538/2017, SCG-4088-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **FLAMA**.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01536/2017, SCG-3336-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **FLAMA**.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702697** autorizado en fecha 24 de abril de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 26,260.23 m², ochenta y un (81) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/741/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (81) viviendas de tipo Residencial denominado FLAMA, ubicado en Lote 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700168** de fecha 15 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**FLAMA**", ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**81 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-039/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**FLAMA**", ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**81 ÁREAS PARA VIVIENDAS**".

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-039/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, 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 "**FLAMA**", 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-7538970 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$8,548.00 (Ocho mil quinientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7538957 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$329,812.00 (Trescientos veintinueve mil ochocientos doce 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 **SEDES0/DDU/COU/FC/1059/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado "**FLAMA**", ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 78,68% 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 \$4,875,383.96 (Cuatro millones ochocientos setenta y cinco mil trescientos ochenta y tres pesos 96/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$17,589,969.24	X	21.32%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$4,875,383.96

(Cuatro millones ochocientos setenta y cinco mil trescientos ochenta y tres pesos 96/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDES0/DDU/COU/FC/1059/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006203, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$4,875,383.96 (Cuatro millones ochocientos setenta y cinco mil trescientos ochenta y tres pesos 96/100 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 oficio folio DDU/COU/FC/1257/2018, de fecha 21 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006203, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY

INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/1059/2018 de fecha 08 de marzo de 2018.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201706181** de fecha 06 de febrero de 2018, para el condominio habitacional de tipo Residencial denominado **FLAMA**, ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la Regularización de 99.15 m², áreas descubiertas (estacionamiento de 185.75 m², el bardado de 682.21 ml. y el alineamiento de 308.35 ml. para ochenta y un (81) áreas para vivienda, bajo régimen de propiedad en condominio.

23. 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, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado **"FLAMA"**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

24. 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 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 **"FLAMA"**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 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 **"FLAMA"**, ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"81 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$115,504.43 (Ciento quince mil quinientos cuatro pesos 43/100 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 99.15 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201706181**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

"[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**FLAMA**", ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**81 ÁREAS PARA VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

9. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

10. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

11. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, el Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

12. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**FLAMA**”, ubicado en calle 2A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 02, Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**81 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, así como la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MARZO DE 2018
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 Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ROCA”, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 652, Lotes 05, Manzana 06, Etapa II, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**101 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 13,065 de fecha 28 de febrero de 1992, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Guevara Rangel, Adscrito a la Notaria 17 de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio se inscribió bajo la partida 46 del libro 101-A, Tomo II, de la sección Primera y se encuentra actualmente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo el folio real número 236421/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción C, del predio identificado como lote de terreno y construcciones sobre el edificadas de la calle Arroyo sin número conocido como Rancho San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 62-55-77 hectáreas.

2. Mediante Escritura Pública número 5,634 de fecha 30 de julio de 1987, pasada ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Titular número 11 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios real número 387914/1 de fecha 28 de agosto de 2013, el señor Jesús Campo Alday, adquirió la Fracción Tercera, del predio identificado como lote de terreno conocido como San Pedrito, San Pedrito El Alto, en esta ciudad, el cual en aquella época constaba de una superficie de 13-00-00 hectáreas.

3. Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito en la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliario número 486451/2 de fecha 09 de julio de 2014, entre otros la Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo en donde Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable, adquiere la Fracción B del lote de terreno denominado San Pedrito, en esta ciudad de Querétaro, así como el lote 2, de la manzana etapa 5, del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal, ambos fusionados, el cual cuenta con una superficie de 755,669.63 m².

4. Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236424/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace contar el Contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en Segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como institución Financiera que se denomina CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

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

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014, del predio que se identifica como Arroyo s/n, en San Pedrito el Alto, correspondiente a la Fracción C, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m².

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014, del predio que se identifica como Arroyo s/n, en San Pedrito el Alto, correspondiente a la Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 132,088.504 m².
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, de fecha 4 de agosto de 2014, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la que se autorizó la Fusión de tres lotes de su propiedad con una superficie de las fracciones de 610,950.088 m², 132,088.504 m² y 755,669.63 m² respectivamente, quedando una superficie total de 1,498,708.222 m², conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, de fecha 4 de agosto de 2014, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad en 4 fracciones, de la siguiente manera: Fracción 1 con una superficie de 1,397,666.04 m²; Fracción 2 con una superficie de 4,000.00 m²; Fracción 3 con una superficie de 8,573.23 m²; Fracción 4 con una superficie de 88,468.98 m².

6. Mediante Póliza Número 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Público Número 1, para la plaza del Estado de Michoacán en la que se hizo constar la Constitución de la sociedad denominada CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, Oficina Registral Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 18 de octubre de 2006.

7. Mediante escritura pública número 2,408, Volumen LV, de fecha 31 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, se hace constar el nombramiento de Delegado Fiduciario a favor de Francisco Rafael España Rocha, única y exclusivamente al fideicomiso de garantía número CDX/547, que administra CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelia, Michoacán, en el Folio Mercantil Electrónico número 16813 * 1, de fecha 06 de septiembre de 2017.

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

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

10. El Condominio da 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, para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del Fraccionamiento Altozano el Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González; del que mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la protocolización de la transmisión a Título Gratuito de a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01538/2017, SCG-4088-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 600 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **ROCA**.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/01536/2017, SCG-3336-17, Expediente QR-006-13-D, de fecha 04 de octubre de 2017, emite prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto Habitacional para 300 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera del predio rústico denominado San Pedrito y Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, en lo sucesivo el desarrollo Altozano El Nuevo Querétaro, en el que se incluye el Condominio **ROCA**.

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos autorizados, emite el Visto Bueno al proyecto para la red eléctrica de distribución subterránea en media tensión, baja tensión y alumbrado público para el Condominio Roca, Altozano Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201712727** autorizado en fecha 31 de octubre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Lote 05, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 31,995.10 m², un Condominio con ciento un (101) viviendas.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/042/2018 de fecha 22 de enero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (101 viviendas) de tipo Residencial denominado ROCA, ubicado en Lote 05, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700183** de fecha 16 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ROCA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 05, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“101 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-042/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ROCA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 05, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“101 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-042/18**, de fecha 06 de marzo de 2018, 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 **“ROCA”**, 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-7538970 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$8,548.00 (Ocho mil quinientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M. N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7538957 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$329,812.00 (Trescientos veintinueve mil ochocientos doce 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/1042/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado **“ROCA”**, ubicado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 76,93% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$6,756,279.05 (Seis millones setecientos cincuenta y seis pesos doscientos setenta y nueve pesos 05/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$22,525,597.79	X	23.07%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$6,756,279.05	

(Seis millones setecientos cincuenta y seis pesos doscientos setenta y nueve pesos 05/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/1042/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006202, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDES/DDU/COU/FC/1042/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, por un monto de \$6,756,279.05 (Seis millones setecientos cincuenta y seis pesos doscientos setenta 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.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1257/2018, de fecha 21 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006202, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio SEDES/DDU/COU/FC/1042/2018 de fecha 08 de marzo de 2018.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201800734**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ROCA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 652, Lotes 05, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se

autoriza la Regularización de 109.15 m², el bardado de 531.37 ml. y el alineamiento de 252.62 ml. para ciento un (101) áreas para vivienda, bajo régimen de propiedad en condominio.

23. 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, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado **“ROCA”**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 M.N.).

24. 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 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 **“ROCA”**, la cantidad de \$9,552.71 (Nueve mil quinientos cincuenta y dos pesos 71/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“ROCA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 652, Lotes 05, Manzana 06, Etapa II, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“101 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$119,906.73 (Ciento diecinueve mil novecientos seis pesos 73/100 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 109.15 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201800734**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

4. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta dependencia.

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;

VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ROCA**”, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 652, Lotes 05, Manzana 06, Etapa II, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**101 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

9. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

10. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

11. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, el Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

12. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo y en el presente Acuerdo.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ROCA**”, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 652, Lotes 05, Manzana 06, Etapa II, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**101 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, 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 las publicaciones en Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, así como la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, 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.

SEXTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 60 días a partir de la autorización del presente, la factibilidad y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SEPTIMO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 90 días a partir de la autorización del presente, Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional de Agua o la Comisión Estatal de Aguas en el ámbito

de su competencia y de proceder de la zona federal de los drenes pluviales al interior del predio y en su caso la autorización de cruces peatonales y vehiculares a través de los escurrimientos pluviales.

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.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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 Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de la empresa denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MARZO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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