

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 II

ÍNDICE

- 4 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “FOGATA”, ubicado en calle Altozano número 701, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “79 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 12 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOS DE JURQUILLA”, ubicado en Boulevard Jurica la Campana sin número, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 7,603.19 m², consistente en “55 VIVIENDAS”.
- 16 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “MILÁ RESIDENCIAL”, ubicado en Circuito Pizarra sin número, Lote 4, Manzana 7, Etapa 1, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “86 VIVIENDAS”.
- 20 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada “ATELIER”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 CONDOMINIOS conformados de la siguiente manera “CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES”.
- 27 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO A ATELIER”, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 79 VIVIENDAS.
- 33 **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 B ATELIER”, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “81 VIVIENDAS”.
- 39 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Comercial denominado “CONDOMINIO C ATELIER”, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “16 LOCALES COMERCIALES”.

- 45 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ZENIT”, ubicado en Circuito Altos Juriquilla sin número, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “109 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 49 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “GRIETA”, ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: CONDOMINIO A: “34 ÁREAS PARA VIVIENDA”; CONDOMINIO B: “81 VIENDAS”.
- 56 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 “GRIETA A”, ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651 A, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “34 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 63 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “CANTERA”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 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 “CANTERA A”, perteneciente a la Unidad Condominal “Cantera”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601 A, Lote 03 A, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “33 AREAS PARA VIVIENDA”.
- 77 Acuerdo por el que se autoriza iniciar el procedimiento para arrendar el “Estacionamiento Plaza Constitución”.
- 82 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 89 Venta provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 100 Autorización de Venta Provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Residencial como “Paseo San Junípero”, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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 “**FOGATA**”, ubicado en calle Altozano número 701, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Etapa III, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**79 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 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 **FOGATA**.

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 **FOGATA**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201711791** autorizado en fecha 10 de octubre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 38,728.64 m², setenta y nueve (79) 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/740/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (79) viviendas de tipo Residencial denominado FOGATA, ubicado en Calle Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700169** de fecha 15 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"FOGATA"**, ubicado en calle Altozano sin número, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"79 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-037/18**, 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 **"FOGATA"**, ubicado en calle Altozano sin número, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"79 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-037/18**, 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 **"FOGATA"**, 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-7538953 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-7538954 de fecha 14 de marzo de 2018, por la cantidad de \$476,295.00 (Cuatrocientos setenta y seis mil doscientos noventa y cinco 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 **SEDES/DDU/COU/FC/1056/2018** de fecha 08 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado **"FOGATA"**, 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 80.03% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$6,594,525.95 (Seis millones quinientos noventa y cuatro mil quinientos veinticinco pesos 95/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$25,402,414.34	X	19.97%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$6,594,525.95

(Seis millones quinientos noventa y cuatro mil quinientos veinticinco pesos 95/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/1056/2018 de fecha 08 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006207, de fecha 08 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$6,594,525.95 (Seis millones quinientos noventa y cuatro mil quinientos veinticinco pesos 95/100 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-0003-0006207, 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/1056/2018 de fecha 08 de marzo de 2018.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201706180** de fecha 02 de febrero de 2018, para el condominio habitacional de tipo Residencial denominado **"FOGATA"**, ubicado en calle Altozano número 701, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la Regularización de 107.41 m², el bardado de 600.98 ml. y el alineamiento de 323.68 ml. para setenta y nueve (79) 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 **“FOGATA”**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 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 **“FOGATA”**, 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 **“FOGATA”**, ubicado en calle Altozano número 701, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“79 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 \$124,833.18 (Ciento veinticuatro mil ochocientos treinta y tres 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 107.41m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201706180**, 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 **"FOGATA"**, ubicado en calle Altozano número 701, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"79 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 **“FOGATA”**, ubicado en calle Altozano número 701, Lotes 01 A y 01 B, Manzana 03, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“79 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, 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; 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 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 C. Elia Esther Franco Hernández, Representante Legal de la empresa denominada “Promotora Hersa”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOS DE JURQUILLA**”, ubicado en Boulevard Jurica La Campana sin número, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**55 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 89,711 de fecha 29 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00535989/0001, 00535991/0001, con fecha 06 de julio de 2016, en la que se hace constar la protocolización de la licencia de subdivisión número FUS201600222, de fecha 21 de junio de 2016, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, a solicitud de Promotora Hersa, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inmobiliario de Complejos Residenciales del Bajío, Sociedad Anónima de Capital Variable, INDERE, Sociedad Anónima de Capital Variable, del inmueble marcado con el número 11, de la manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, queda subdividido en 2 fracciones, con las siguientes superficies: Fracción A de 7,603.19 m² y Fracción B de 1,543.08 m².

2. Mediante Escritura Pública número 2,895 de fecha 26 de noviembre de 1999, pasada ante la fe del Lic. Octaviano Gómez y Gómez, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de ciudad de San Luis Potosí, se hace constar la constitución de una sociedad Anónima de Capital Variable denominada Promotora Hersa, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de San Luis Potosí, en el folio mercantil 78, de fecha 4 de febrero de 2000.

3. Mediante Escritura Pública número 114,233 de fecha 14 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Octaviano Gómez y Gómez, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de ciudad de San Luis Potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de San Luis Potosí, en el folio mercantil electrónico número 78 * 1, de fecha 05 de agosto de 2016, se hace constar protocolización del Acta de Asamblea General Ordinario de Accionistas de la Sociedad Promotora Hersa, Sociedad Anónima de Capital Variable, que contiene el nombramiento de apoderados legales de la sociedad que otorga la Ingeniera Elia Ester Franco Hernández, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea.

4. Mediante Escritura Pública número 4,714 de fecha 7 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Octaviano Gómez y Gómez, Notario Titular de la Notaría Pública número 4 de la Demarcación Notarial de ciudad de San Luis Potosí, se otorga el Poder Especial en cuanto a su objeto pro General en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, a favor de Elia Esther Franco Hernández y Jorge Antonio Jaimes Martínez.

5. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/503/2004 de fecha 26 de julio de 2004, se emite el Dictamen de Impacto Ambiental, del desarrollo habitacional y comercial integrados por 576 lotes habitacionales y 89 lotes mixtos denominado Juriquilla Hacienda Grande, en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio CONDOS DE JURQUILLA.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201605983** de fecha 12 de agosto de 2016, en el cual se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar cincuenta cinco (55) casas habitación bajo régimen de propiedad en condominio, en predio ubicado en la fracción A del Lote 11, Manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento Residencial Caletto, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

7. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/1060/2016 de fecha 09 de diciembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio “**CONDOS DE JURQUILLA**”, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600128** de fecha 13 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOS DE JURQUILLA**”, ubicado en Boulevard Jurica La Campana sin

número, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“55 VIVIENDAS”**.

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 y vialidades, al formar parte del fraccionamiento Residencial Caletto, del que mediante escritura número 41,747 de fecha 17 de enero de 2017, ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria número 16 de esta demarcación notarial, Inscrito el primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo los folios reales 191848/3, 192123/3, 192180/2 y 192179/1, de fecha 10 de marzo de 2010, hace constar la formalización de la Transmisión de Propiedad a favor de Municipio de Querétaro, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de abril de 2006, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 3; nomenclatura del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio VE/0506/2017, Expediente SR-002-03-D2 de fecha 27 de marzo de 2017, emite el Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el Conjunto Habitacional para 55 viviendas, localizado en Fracción 1, Lote 11, Manzana 21, Etapa 7, Colonia Residencial Caletto del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo Condos de Juriquilla.

11. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-300/2017, de fecha 27 de abril de 2017, emite la Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Promotora HERSA, S.A. de C.V. (CONDOS JURQUILLA), que se encuentra ubicado en Blvd. Jurica la Campana, Fraccionamiento Residencial Caletto, Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio VE/0943/2017, Expediente SR-002-03-D2 de fecha 16 de junio de 2017, emite la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el Desarrollo Urbano de un Conjunto Habitacional para 55 viviendas, localizado en Fracción 1, Lote 11, Manzana 21, Etapa 7, Residencial Caletto del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el Desarrollo Condos de Juriquilla.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos con folio 11-009-07, Expediente SR-002-03-D2 de fecha 30 de agosto de 2017, emite el proyecto autorizado para la Red de distribución de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, para el Desarrollo Condos de Juriquilla, localizado en Fracción 1, Lote 11, Manzana 21, Etapa 7, Residencial Caletto del Municipio de Querétaro, Qro.

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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$7,542.55 (Siete mil quinientos cuarenta y dos pesos 55/100 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 Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,005,812.15	x1.875%	\$ 37,608.98
Total			\$ 37,608.98

(Treinta y siete mil seiscientos ocho pesos 98/100 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 Residencial** denominado **“CONDOS DE JURQUILLA”**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana sin número, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 7,603.19 m², consistente en **“55 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 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 Considerados 14 y 15.

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. Elia Esther Franco Hernández, Representante Legal de la empresa denominada “Promotora Hersa”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado **“CONDOS DE JURQUILLA”**, ubicado en Boulevard Jurica la Campana sin número,

Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 7,603.19 m², consistente en “**55 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 14 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. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto de instalaciones hidráulico y sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

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

QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/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. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la C. Elia Esther Franco Hernández, Representante Legal de la empresa denominada “Promotora Hersa”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 7 DE MARZO 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**MILÁ RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito Pizarra sin número, Lote 4, Manzana 7, Etapa 1, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**86 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 47,574 de fecha 26 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00466091/0005, de fecha 8 de septiembre de 2017, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada “Grupo Desarrollador Santa Rosa, S.A. de C.V., como parte vendedora y la sociedad mercantil denominada “Casas Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora, con respecto al lote de terreno número 4. De la manzana 7, ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento “Juriquilla San Isidro II”, en el Municipio de Querétaro con una superficie de 17,230.01 m².

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

3. Mediante Escritura Pública número 73,366 de fecha 19 de diciembre de 2017, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 123070 de fecha 19 de diciembre de 2017, se hace constar el poder que otorga Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por el señor René Martínez Martínez, a favor de los C. Rafael Castillo Ruiz y Ana Laura Mendoza López, para Actos de Administración.

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, al formar parte del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, que mediante escritura pública número 31,436 de fecha 24 de septiembre de 2012, otorgada ante el Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública número 6 de esta Demarcación Notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los Folios Reales 466065/3, 466069/ 3, 466073/3, 466074/3, 466081/3, 466118/3, de fecha 17 de julio de 2013, donde se hace constar la Donación realizada por Grupo Desarrollador Santa Rosa, S.A de C.V., a favor del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 109 del Código Urbano, respecto de los siguientes inmuebles por concepto de equipamiento urbano del Fraccionamiento de tipo Residencial “Juriquilla San Isidro II”:

- Lote 1, Manzana m-5 con superficie de 8,712.05 m²
- Lote 2, Manzana m-3 con superficie de 8,305.52 m²
- Lote 3, Manzana m-2 con superficie de 8,029.21 m²
- Lote 4, Manzana m-1 con superficie de 61,625.66 m²
- Lote 14, Manzana m-1 con superficie de 25,515.52 m²

Así como la superficie de 148,374.73 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento antes mencionado.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante expediente DP09M con oficio número P0379/2007 de fecha 20 de abril de 2007, emite la factibilidad de suministrar servicio al lote ubicado dentro del fraccionamiento Juriquilla San Isidro, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201711842** de fecha 02 de octubre de 2017, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 4, Manzana 7, del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 17,230.01 m², ochenta y seis (86) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite la autorización de proyecto para la Red Eléctrica de distribución área-subterránea, de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el lote ubicado en Circuito de la Pizarra s/n, fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

8. Mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2017, emitido por Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, donde se informo que en reunión de Comité ADMON IV/SCT-17/C21; se aprobó la factibilidad de servicio de Agua Potable y Alcantarillado, para su desarrollo en condominio ubicado en el Lote 4 de la Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

9. La empresa Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., Provincia Juriquilla, mediante planos sellados de fecha 19 de diciembre de 2017, emitió la autorización para el proyecto de Red de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, para su desarrollo en condominio ubicado en el Lote 4 de la Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700165** de fecha 22 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Residencial denominado **"MILÁ RESIDENCIAL"**, ubicado en circuito Pizarra sin número, Lote 4, Manzana 7, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"86 VIVIENDAS"**.

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 Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **MILÁ RESIDENCIAL**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 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 Derechos de Supervisión del condominio **MILÁ RESIDENCIAL**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	7,667,108.54	x1.875%	\$	143,758.29
Total				\$	143,758.29

(Ciento cuarenta y tres mil setecientos cincuenta y ocho pesos 29/100 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 Residencial denominado **"MILÁ RESIDENCIAL"**, ubicado en Circuito Pizarra sin número, Lote 4, Manzana 7, Etapa 1, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"86 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 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 del comprobante de pago indicado en los Considerandos 11 y 12 del Dictamen Técnico.

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 Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad vigente para el servicio de drenaje pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente.

5. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la autorización para los contenedores de basura, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos 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. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, 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 Residencial denominado **"MILÁ RESIDENCIAL"**, ubicado en Circuito Pizarra sin número, Lote 4, Manzana 7, Etapa 1, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"86 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 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 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 Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la factibilidad vigente para el servicio de drenaje pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización de Venta de Unidades Privativas del Condominio, la autorización para los contenedores de basura, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

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 Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 DE MARZO 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 C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 24,603 de fecha 28 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 478457/3 de fecha 17 de abril de 2015, se acredita la adquisición del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, con superficie de 14,636.36 m², del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, siendo propiedad del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

2. Mediante escritura pública número 30,463 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0008 de fecha 18 de mayo de 2016, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 14,791.920 m², a solicitud de la institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

3. Mediante escritura pública número 26,935 de fecha 21 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0006 de fecha 04 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario de Actividad Empresarial y Derechos de Reversión, identificado para efectos fiscales como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

4. Mediante Escritura Pública número 27,397 de fecha 8 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, en el que se otorga Poder General en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, a favor de Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0235/2016 de fecha 11 de abril de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio ATELIER de tipo residencial, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603209** autorizado en fecha 26 de abril de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio ubicado en Lote 10, Manzana 21, del fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, superficie de 14,791.92 m², para ubicar una Unidad Condominal con 3 condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y nueve (79) viviendas, Condominio 2: ochenta y un (81) viviendas, Condominio 3: veinte (20) locales comerciales.

7. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento "Residencial Caletto", del que se transmiten las áreas de donación para equipamiento urbano por Etapas, entre las que se encuentran la escritura pública número 68,799 de fecha 10 de septiembre de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios reales 00204752/0001, 00204766/0001, 00204767/0001, 00204822/0001, y 00204879/0001 de fecha 8 de

diciembre de 2008, mediante la cual se hace constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de las siguientes superficies: Una superficie de 22,089.17 m², por concepto de área destinada a equipamiento urbano, una superficie de 510.31 m², por concepto de área verde y una superficie de 13,875.18 m², por concepto de vialidades de la Etapa 4 del fraccionamiento. Así mismo una superficie de 932.57 m², por concepto de área verde y una superficie de 9,460.75 m², por concepto de vialidades de la Etapa 5 del fraccionamiento.

Así mismo mediante escritura pública número 41,747 de fecha 17 de enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 191848/3, 192123/3, 192180/2, 192179/1, el día 10 de marzo de 2010; se formaliza la donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 28,504.24 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 70,010.77 m² por concepto de vialidades de la Etapa 3, haciendo notar que la Etapa 7 en que se encuentra el condominio no cuenta con áreas para equipamiento urbano.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600032** de fecha 07 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/0701/2017** de fecha 13 de junio de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, en relación al folio número CIN201600032 de fecha 07 de mayo de 2016, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios, Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**, debido a la modificación en el área de contenedores de basura, así como la reubicación de las áreas comunes y la conformación de los Condominios, sin modificar la cantidad de unidades dentro de los Condominios.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1551/2017** de fecha 28 de noviembre de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, en relación al folio número SEDES0/DDU/COU/FC/0701/2017 de fecha 13 de junio de 2017, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o Servicios denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: 3 Condominios conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**, debido a la modificación en la distribución en el área común y en los metros cuadrados de construcción sin modificar la cantidad de unidades dentro de la Unidad Condominal.

11. Mediante oficio y planos folio BRJ/APA/088/2017, de fecha 07 de septiembre de 2017, la empresa Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, otorga la autorización para el proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo ubicado en lote 10, Manzana 21, Etapa 7 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emite Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDominio A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-2978834 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$6,593.00 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2978833 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$156,903.00 (Ciento cincuenta y seis novecientos tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para la Unidad Condominal.

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

- a. Gaceta Municipal número 57, Año III, de fecha 13 de diciembre de 2017.
- b. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 4 Tomo CLI, de fecha 19 de enero de 2018.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES0/DDU/COU/FC/5195/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica La Campan

número 940, Fraccionamiento Real de Caletto, 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 60.09% 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 \$4,388,152.29 (Cuatro millones trescientos ochenta y ocho mil ciento cincuenta y dos pesos 29/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$8,456,933.68	X	39.91% X
		100% + 30%

Total Fianza	\$4,388,152.29
---------------------	-----------------------

(Cuatro millones trescientos ochenta y ocho mil ciento cincuenta y dos pesos 29/100 M.N.).

15. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/5195/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A49659, folio 799076 de fecha 27 de noviembre de 2017, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$4,388,152.29 (Cuatro millones trescientos ochenta y ocho mil ciento cincuenta y dos pesos 29/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201706021** de fecha 27 de febrero de 2017, autoriza el cambio de proyecto de 2,644.82 m², la ampliación de 1,376.77 m² (1,364.75 m² de estacionamiento cubierto y 12.02 m² de sótano), 2,641.09 m² de áreas descubiertas (recreativas) y el Alineamiento de 115.14 ml., para la Unidad Condominial con 3 condominios, denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con número de folio 17-247, Expediente SR-004-15-D, de fecha 21 de diciembre de 2017, emite la aprobación al proyecto para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el conjunto habitacional y comercial de la Unidad Condominial ubicado en lote 10, manzana 21, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

18. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el visto bueno del proyecto de electrificación para la distribución subterráneas de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en lote 10, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominial **ATELIER**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

20. 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 la Unidad Condominial **ATELIER**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominial Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

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 \$6,134,409.68 (Seis millones ciento treinta y cuatro mil cuatrocientos nueve pesos 68/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,021.59 m², que corresponden a las construcciones y a las áreas comunes que conforman la Unidad Condominial, indicados en la licencia de construcción número **LCO201706021**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano;

fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, de la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 12 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ATELIER"**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **"CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES"**.

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 19 y 20 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver.

**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 C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio A ATELIER**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, manzana 21, lote 10, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **79 VIVIENDAS**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 24,603 de fecha 28 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 478457/3 de fecha 17 de abril de 2015, se acredita la adquisición del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, con superficie de 14,636.36 m², del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, siendo propiedad del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

2. Mediante escritura pública número 30,463 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0008 de fecha 18 de mayo de 2016, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 14,791.920 m², a solicitud de la institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

3. Mediante escritura pública número 26,935 de fecha 21 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0006 de fecha 04 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario de Actividad Empresarial y Derechos de Reversión, identificado para efectos fiscales como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

4. Mediante Escritura Pública número 27,397 de fecha 8 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, en el que se otorga Poder General en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, a favor de Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0235/2016 de fecha 11 de abril de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio ATELIER de tipo residencial, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603209** autorizado en fecha 26 de abril de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio ubicado en Lote 10, Manzana 21, del fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, superficie de 14,791.92 m², para ubicar una Unidad Condominal con 3 condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y nueve (79) viviendas, Condominio 2: ochenta y un (81) viviendas, Condominio 3: veinte (20) locales comerciales.

7. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Residencial Caletto”, del que se transmiten las áreas de donación para equipamiento urbano por Etapas, entre las que se encuentran la escritura pública número 68,799 de fecha 10 de septiembre de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios reales 00204752/0001, 00204766/0001, 00204767/0001, 00204822/0001, y 00204879/0001 de fecha 8 de diciembre de 2008, mediante la cual se hace constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito a favor del Municipio de

Querétaro, de las siguientes superficies: Una superficie de 22,089.17 m², por concepto de área destinada a equipamiento urbano, una superficie de 510.31 m², por concepto de área verde y una superficie de 13,875.18 m², por concepto de vialidades de la Etapa 4 del fraccionamiento. Así mismo una superficie de 932.57 m², por concepto de área verde y una superficie de 9,460.75 m², por concepto de vialidades de la Etapa 5 del fraccionamiento.

Así mismo mediante escritura pública número 41,747 de fecha 17 de enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 191848/3, 192123/3, 192180/2, 192179/1, el día 10 de marzo de 2010; se formaliza la donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 28,504.24 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 70,010.77 m² por concepto de vialidades de la Etapa 3, haciendo notar que la Etapa 7 en que se encuentra el condominio no cuenta con áreas para equipamiento urbano.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600035** de fecha 31 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“79 VIVIENDAS”**.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/0703/2017** de fecha 13 de junio de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, en relación al folio número CIN201600035 de fecha 31 de mayo de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“79 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la conformación del condominio y modificación de las superficies indicadas en las tablas de áreas, sin cambiar la cantidad de unidades dentro del condominio.

10. Mediante oficio y planos folio BRJ/APA/088/2017, de fecha 07 de septiembre de 2017, la empresa Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, otorga la autorización para el proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo ubicado en lote 10, Manzana 21, Etapa 7 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emite Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ATELIER”**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ATELIER”**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-2978834 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$6,593.00 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2978833 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$156,903.00 (Ciento cincuenta y seis novecientos tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para la Unidad Condominal.

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

- a. Gaceta Municipal número 57, Año III, de fecha 13 de diciembre de 2017.
- b. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 4 Tomo CLI, de fecha 19 de enero de 2018.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201703077** de fecha 21 de julio de 2017, autoriza la revalidación y cambio de proyecto por 7,673.56 m² para 79 viviendas del condominio denominado **“CONDOMINIO A ATELIER”**, ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con número de folio 17-247, Expediente SR-004-15-D, de fecha 21 de diciembre de 2017, emite la aprobación al proyecto para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el conjunto habitacional y comercial de la Unidad Condominal ubicado en lote 10, manzana 21, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el visto bueno del proyecto de electrificación para la distribución subterráneas de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en lote 10, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio “**CONDOMINIO A ATELIER**”, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 **CONDOMINIO A ATELIER**, 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 “**CONDOMINIO A ATELIER**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **79 VIVIENDAS**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$18,224,705.00 (Dieciocho millones doscientos veinticuatro mil setecientos cinco pesos 00/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,673.56 m², que corresponden a las construcciones y a las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703077**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio A ATELIER**", perteneciente a la Unidad Condominial "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **79 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:

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio A ATELIER**", perteneciente a la Unidad Condominial "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 A, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **79 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 16 y 17 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver.

**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 C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, 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 B ATELIER**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, manzana 21, lote 10, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **81 VIVIENDAS**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 24,603 de fecha 28 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 478457/3 de fecha 17 de abril de 2015, se acredita la adquisición del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, con superficie de 14,636.36 m², del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, siendo propiedad del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

2. Mediante escritura pública número 30,463 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0008 de fecha 18 de mayo de 2016, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 14,791.920 m², a solicitud de la institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

3. Mediante escritura pública número 26,935 de fecha 21 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0006 de fecha 04 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario de Actividad Empresarial y Derechos de Reversión, identificado para efectos fiscales como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

4. Mediante Escritura Pública número 27,397 de fecha 8 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, en el que se otorga Poder General en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, a favor de Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0235/2016 de fecha 11 de abril de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio ATELIER de tipo residencial, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603209** autorizado en fecha 26 de abril de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio ubicado en Lote 10, Manzana 21, del fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, superficie de 14,791.92 m², para ubicar una Unidad Condominal con 3 condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y nueve (79) viviendas, Condominio 2: ochenta y un (81) viviendas, Condominio 3: veinte (20) locales comerciales.

7. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Residencial Caletto”, del que se transmiten las áreas de donación para equipamiento urbano por Etapas, entre las que se encuentran la escritura pública número 68,799 de fecha 10 de septiembre de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios reales 00204752/0001, 00204766/0001, 00204767/0001, 00204822/0001, y 00204879/0001 de fecha 8 de diciembre de 2008, mediante la cual se hace constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito a favor del Municipio de

Querétaro, de las siguientes superficies: Una superficie de 22,089.17 m², por concepto de área destinada a equipamiento urbano, una superficie de 510.31 m², por concepto de área verde y una superficie de 13,875.18 m², por concepto de vialidades de la Etapa 4 del fraccionamiento. Así mismo una superficie de 932.57 m², por concepto de área verde y una superficie de 9,460.75 m², por concepto de vialidades de la Etapa 5 del fraccionamiento.

Así mismo mediante escritura pública número 41,747 de fecha 17 de enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 191848/3, 192123/3, 192180/2, 192179/1, el día 10 de marzo de 2010; se formaliza la donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 28,504.24 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 70,010.77 m² por concepto de vialidades de la Etapa 3, haciendo notar que la Etapa 7 en que se encuentra el condominio no cuenta con áreas para equipamiento urbano.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600034** de fecha 31 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO B ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“81 VIVIENDAS”**.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/0702/2017** de fecha 13 de junio de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, en relación al folio número CIN201600034 de fecha 31 de mayo de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO B ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“81 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la conformación del condominio y modificación de las superficies indicadas en las tablas de áreas, sin cambiar la cantidad de unidades dentro del condominio.

10. Mediante oficio y planos folio BRJ/APA/088/2017, de fecha 07 de septiembre de 2017, la empresa Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, otorga la autorización para el proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo ubicado en lote 10, Manzana 21, Etapa 7 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emite Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ATELIER”**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ATELIER”**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-2978834 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$6,593.00 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2978833 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$156,903.00 (Ciento cincuenta y seis novecientos tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para la Unidad Condominal.

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

- a. Gaceta Municipal número 57, Año III, de fecha 13 de diciembre de 2017.
- b. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 4 Tomo CLI, de fecha 19 de enero de 2018.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201703078** de fecha 18 de julio de 2017, autoriza la revalidación y cambio de proyecto para 8,905.94 m² para 81 viviendas del condominio denominado **“CONDOMINIO B ATELIER”**, ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con número de folio 17-247, Expediente SR-004-15-D, de fecha 21 de diciembre de 2017, emite la aprobación al proyecto para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el conjunto habitacional y comercial de la Unidad Condominal ubicado en lote 10, manzana 21, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el visto bueno del proyecto de electrificación para la distribución subterráneas de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en lote 10, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio **CONDominio B ATELIER**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 **CONDominio B ATELIER**, 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 **“CONDominio B ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“81 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 \$21,151,607.50 (Veintiún millones ciento cincuenta un mil seiscientos siete pesos 50/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 8,905.94 m², que corresponden a las construcciones y a las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703078**, 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 B ATELIER**", perteneciente a la Unidad Condominal "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**81 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:

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, 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 B ATELIER**", perteneciente a la Unidad Condominal "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 B, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**81 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 16 y 17 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver.

**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 C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, 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 Comercial denominado **"CONDominio C ATELIER"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, manzana 21, lote 10, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **16 LOCALES COMERCIALES**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 24,603 de fecha 28 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaria Publica número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 478457/3 de fecha 17 de abril de 2015, se acredita la adquisición del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, con superficie de 14,636.36 m², del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, siendo propiedad del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

2. Mediante escritura pública número 30,463 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0008 de fecha 18 de mayo de 2016, se hace constar la Protocolización del Deslinde Catastral del Lote 10, Manzana 21, Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado Residencial Caletto, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 14,791.920 m², a solicitud de la institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

3. Mediante escritura pública número 26,935 de fecha 21 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00478457/0006 de fecha 04 de mayo de 2015, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario de Actividad Empresarial y Derechos de Reversión, identificado para efectos fiscales como Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050.

4. Mediante Escritura Pública número 27,397 de fecha 8 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 33, de esta demarcación notarial, en el que se otorga Poder General en cuanto a sus facultades, pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado, a favor de Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0235/2016 de fecha 11 de abril de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio ATELIER de tipo residencial, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603209** autorizado en fecha 26 de abril de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para el predio ubicado en Lote 10, Manzana 21, del fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, superficie de 14,791.92 m², para ubicar una Unidad Condominal con 3 condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y nueve (79) viviendas, Condominio 2: ochenta y un (81) viviendas, Condominio 3: veinte (20) locales comerciales.

7. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento "Residencial Caletto", del que se transmiten las áreas de donación para equipamiento urbano por Etapas, entre las que se encuentran la escritura pública número 68,799 de fecha 10 de septiembre de 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los Folios reales 00204752/0001, 00204766/0001, 00204767/0001, 00204822/0001, y 00204879/0001 de fecha 8 de diciembre de 2008, mediante la cual se hace constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito a favor del Municipio de

Querétaro, de las siguientes superficies: Una superficie de 22,089.17 m², por concepto de área destinada a equipamiento urbano, una superficie de 510.31 m², por concepto de área verde y una superficie de 13,875.18 m², por concepto de vialidades de la Etapa 4 del fraccionamiento. Así mismo una superficie de 932.57 m², por concepto de área verde y una superficie de 9,460.75 m², por concepto de vialidades de la Etapa 5 del fraccionamiento.

Así mismo mediante escritura pública número 41,747 de fecha 17 de enero de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 191848/3, 192123/3, 192180/2, 192179/1, el día 10 de marzo de 2010; se formaliza la donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 28,504.24 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 70,010.77 m² por concepto de vialidades de la Etapa 3, haciendo notar que la Etapa 7 en que se encuentra el condominio no cuenta con áreas para equipamiento urbano.

8. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600033** de fecha 30 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial denominado **“CONDOMINIO C ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“16 LOCALES COMERCIALES”**.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/0704/2017** de fecha 13 de junio de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, en relación al folio número CIN201600033 de fecha 30 de mayo de 2016, para el Condominio Comercial denominado **“CONDOMINIO C ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“16 LOCALES COMERCIALES”**, debido a la modificación en la conformación del condominio y modificación de las superficies indicadas en las tablas de áreas, sin cambiar la cantidad de unidades dentro del condominio.

10. Mediante oficio y planos folio BRJ/APA/088/2017, de fecha 07 de septiembre de 2017, la empresa Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, otorga la autorización para el proyecto de red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo ubicado en lote 10, Manzana 21, Etapa 7 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emite Autorización de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios y Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ATELIER”**, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **3 CONDOMINIOS** conformados de la siguiente manera **“CONDOMINIO A: 79 VIVIENDAS; CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 16 LOCALES COMERCIALES”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-147/17**, de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“ATELIER”**, ubicada en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-2978834 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$6,593.00 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2978833 de fecha 14 de noviembre de 2017, por la cantidad de \$156,903.00 (Ciento cincuenta y seis novecientos tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para la Unidad Condominal.

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

- a. Gaceta Municipal número 57, Año III, de fecha 13 de diciembre de 2017.
- b. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 4 Tomo CLI, de fecha 19 de enero de 2018.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201703108** de fecha 25 de julio de 2017, autoriza la ampliación de 38.77 m², La revalidación de 1,465.49 m² y áreas descubiertas de 450.00 m² para 16 locales comerciales del condominio denominado **“CONDOMINIO C ATELIER”**, ubicado en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con número de folio 17-247, Expediente SR-004-15-D, de fecha 21 de diciembre de 2017, emite la aprobación al proyecto para el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el conjunto habitacional y comercial de la Unidad Condominal ubicado en lote 10, manzana 21, Etapa 7, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite el visto bueno del proyecto de electrificación para la distribución subterráneas de media tensión y baja tensión, para el predio ubicado en lote 10, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio **CONDominio C ATELIER**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 M.N.).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 **CONDominio C ATELIER**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 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 Comercial denominado **“CONDominio C ATELIER”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Atelier”, ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“16 LOCALES COMERCIALES”**.

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 \$3,346,754.70 (Tres millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos cincuenta y cuatro pesos 70/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 1,504.26 m², que corresponden a las construcciones y a las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703108**, 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 Comercial denominado **"CONDominio C ATELIER"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"16 LOCALES COMERCIALES"**, 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:

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Comercial denominado **"CONDominio C ATELIER"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Atelier", ubicada en Boulevard Jurica la Campana número 940 C, manzana 21, lote 10, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"16 LOCALES COMERCIALES"**.

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 16 y 17 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Guillermo Moreno Ochoa de Echagüen, Representante Legal del Fideicomiso Urban Juriquilla Actinver número 2050, Banco Actinver, S.A. I. de B.M. Grupo Financiero Actinver.

**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; 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 C. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, Representante Legal del Fideicomiso número 851-01027, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ZENIT"**, ubicado en Circuito Altos Juriquilla sin número, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"109 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 73,790 de fecha 29 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16, de esta demarcación Notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el folio real número 00572288/3 de fecha 14 de noviembre de 2017, se hace constar la reversión de propiedad en ejecución y extinción parcial del Fideicomiso, que otorga Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en lo sucesivo la Fiduciaria representada en esta acto por sus Delegados Fiduciarios el señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en favor de los señores Apolinar Raymundo del Castillo González y Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, en su carácter del Fideicomitentes y Fideicomisarios del Fideicomiso, y a quienes se denominará para efectos de este acto jurídico, en conjunto, como los Fideicomitentes, con la comparecencia del propio señor Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, en su carácter de depositario e integrante del Comité Técnico del Fideicomiso número 851-01027, a efecto de entregar la posesión del inmueble y ratificar las instrucciones giradas por el Comité Técnico del dicho Fideicomiso, del inmueble identificado como la Parcela 64 Z-9 P1/1, del Ejido Jurica, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 4-00-00.02 Ha.

2. Mediante Escritura Pública número 68,070 de fecha 18 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario 00531274/0001 de fecha 13 de abril de 2016, se hace constar la solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027, para la protocolización de la Autorización de Fusión de Predios según la Licencia FUS201500260, de fecha 31 de agosto de 2015, quedando una superficie total de 443,128.570 m², conformada por las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido de El Nabo y del Ejido Jurica.

3. Mediante Escritura Pública número 67,705 de fecha 10 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16, de esta demarcación Notarial, se hace constar: el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración que otorga el señor Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera a favor de Enrique Ramírez Morales y Augusto Amado Amezcua Vallarta.

4. 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 Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui; del que mediante Escritura Pública número 71,313 de fecha 5 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16, de esta Demarcación Notarial de Querétaro e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00572849/0002, 00572850/0001, 00572855/0001, 00572852/0001, 00572853, de fecha 09 de octubre de 2017, se llevó a cabo la donación a favor del Municipio de Querétaro de las superficies por concepto de equipamiento urbano y vialidades de dicho Fraccionamiento.

5. La Empresa Provincia Juriquilla, mediante oficio número ADMON IV/SCT-17/C26, de fecha 11 de diciembre de 2017, aprobó la factibilidad del servicios de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en Lote 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, para desarrollar un Condominio habitacional que se denominara Zenit, conformado por 109 viviendas.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-454/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, emite la factibilidad de suministra el servicio de energía eléctrica al Conjunto Zenit, en Macro lote 8 manzana 1, Fraccionamiento Altos de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite el visto bueno al proyecto para la Red de Distribución de energía eléctrica para media tensión, baja tensión y alumbrado público, del conjunto Zenit, ubicado en Macro lote 8 manzana 1, Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201714486** autorizado en fecha 26 de diciembre de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado Av. de las Torres S/N, del Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 28,312.80 m², ciento nueve (109) viviendas, bajo Régimen de Propiedad en condominio.

9. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/022/2018 de fecha 12 de enero de 2018, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (109) viviendas de tipo Residencial denominado ZENIT, ubicado en Avenida de las Torres, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20180003** de fecha 15 de febrero de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ZENIT"**, ubicado en Circuito Altos Juriquilla sin número, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"109 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio **ZENIT**, la cantidad de \$9,554.32 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 32/100 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 Derechos de Supervisión para el Condominio **ZENIT**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 14,232,188.56	x1.875%	\$ 266,853.54
Total			\$ 266,853.54

(Doscientos sesenta y seis mil ochocientos cincuenta y tres pesos 54/100 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 Residencial denominado **"ZENIT"**, ubicado en Circuito Altos Juriquilla sin número, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"109 ÁREAS PARA 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 del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 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 de los recibos 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 11 y 12.

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 Venta de Unidades Privativas del condominio, el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la factibilidad vigente del condominio emitido por el organismo operador correspondiente.

5. 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 C. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, Representante Legal del Fideicomiso número 851-01027, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ZENIT"**, ubicado en Circuito Altos Juriquilla sin número, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"109 ÁREAS PARA 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 Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los

Considerandos 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 hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. 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 Venta de Unidades Privativas del condominio, el proyecto autorizado para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la factibilidad vigente del condominio emitido por el Organismo Operador.

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

QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/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. 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.

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.

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.

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

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. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, Representante Legal del Fideicomiso número 851-01027.

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE MARZO 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. 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**GRIETA**”, ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDominio A: “34 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; **CONDominio B: “81 VIENDAS”** 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.
- 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 Numero 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Publico 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 **GRIETA**.

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 **GRIETA**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201801955** autorizado en fecha 07 de marzo de 2018, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en los Lotes 02A y 02B, Manzana 07, con superficie de 24,798.10 m², Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio A: treinta y cuatro (34) viviendas y Condominio B: ochenta y un (81) 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/962/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio **GRIETA (115) viviendas** ubicado en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600115** de fecha 26 de septiembre de 2016, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**GRIETA**", ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDOMINIO A: "34 ÁREAS PARA VIVIENDA"; CONDOMINIO B: "81 VIENDAS"**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1489/2017** de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Resello de Planos correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio mediante oficio **APC201600115** de fecha 26 de septiembre de 2016, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**GRIETA**", ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 02 A y 02 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 81 VIVIENDAS"**.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-070/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**GRIETA**", ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDOMINIO A: "34 ÁREAS PARA VIVIENDA"; CONDOMINIO B: "81 VIENDAS"**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-070/18**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **"GRIETA"**, 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-7607804 de fecha 21 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7607805 de fecha 21 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$272,758.00 (Doscientos setenta y dos mil setecientos cincuenta y ocho 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/1080/2018** de fecha 12 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional Tipo Residencial denominado **"GRIETA"**, 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 87,08% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3,542,433.51 (Tres millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos treinta y tres pesos 51/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$21,093,317.38	X	12.92%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$3,542,433.51

(Tres millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos treinta y tres pesos 51/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/1080/2018 de fecha 12 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006373, de fecha 21 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$3,542,433.51 (Tres millones quinientos cuarenta y dos mil cuatrocientos treinta y tres pesos 51/100 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/1333/2018, de fecha 26 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006374, de fecha 21 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1081/2018 de fecha 12 de marzo de 2018.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201702437** de fecha 30 de junio de 2017, para la Unidad Condominal habitacional de tipo Residencial denominado **GRIETA**, ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la Regularización de 79.60 m², el bardado de 658.67 ml. y el alineamiento de 130.20 ml. para la Unidad Condominal compuesta por **CONDominio A: "34 ÁREAS PARA VIVIENDA"; CONDOMINIO B: "81 VIVIENDAS"**.

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 la Unidad Condominal denominada **"GRIETA"**, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 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 la Unidad Condominal denominada **"GRIETA"**, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"GRIETA"**, ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDominio A: "34 ÁREAS PARA VIVIENDA"; CONDOMINIO B: "81 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 \$93,467.00 (Noventa y tres mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 00/100 M.N.), a favor de los

Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 79.60 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702437**, 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"GRIETA"**, ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDominio A: "34 ÁREAS PARA VIVIENDA"**;

CONDominio B: “81 VIENDAS”, 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**GRIETA**”, ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDominio A: “34 ÁREAS PARA VIVIENDA”; CONDominio B: “81 VIENDAS”**.

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 28 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 “**GRIETA A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Grieta”, ubicado en calle 1ra Cerrada de Altozano número 651 A, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**34 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 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,

inscrita 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 Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría 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 Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría 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, inscrita 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 la Unidad Condominal **GRIETA**.

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 la Unidad Condominal **GRIETA**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201801955** autorizado en fecha 07 de marzo de 2018, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en los Lotes 02A y 02B, Manzana 07, con superficie de 24,798.10 m², Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio

González de esta ciudad, una Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio A: treinta y cuatro (34) viviendas y Condominio B: ochenta y un (81) 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/962/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (115) viviendas de tipo Residencial denominado GRIETA, 1A Cerrada de Altozano número 651 A, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20170070** de fecha 16 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**GRIETA A**”, ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**34 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

16. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-070/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**GRIETA**”, ubicada en calle 1A Cerrada de Altozano número 651, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada de la siguiente manera: **CONDominio A: “34 ÁREAS PARA VIVIENDA”; CONDOMINIO B: “81 VIENDAS”**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-070/18**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado “**GRIETA**”, 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-7607804 de fecha 21 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7607805 de fecha 21 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$272,758.00 (Doscientos setenta y dos mil setecientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el 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 denominado “**GRIETA A**”, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 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 denominado “**GRIETA A**”, la cantidad de \$6,535.77 (Seis mil quinientos treinta y cinco pesos 77/100 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 “**GRIETA A**”, ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651 A, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**34 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

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

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominada "**GRIETA A**", ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651 A, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**34 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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 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.

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 y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

10. 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.

11. 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 “**GRIETA A**”, ubicado en calle 1A Cerrada de Altozano número 651 A, Lotes 02A y 02B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**34 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 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 28 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 condominiales 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**CANTERA**”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDominio A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 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, 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 Numero 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Publico 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 la Unidad Condominal **CANTERA**.
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 la Unidad Condominal **CANTERA**.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201801982** autorizado en fecha 07 de marzo de 2018, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominal, Desarrollada de la siguiente manera: Condominio A: treinta y tres (33) viviendas, Condominio B: ochenta y dos (82) viviendas; ubicado en Lote 03A y 03B con una superficie de 26,736.86 m², de la Manzana 7, en la Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.
14. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/965/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio **Cantera (115) viviendas** ubicado en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600109** de fecha 26 de septiembre de 2016, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“CANTERA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 VIVIENDAS”**.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/1488/2017** de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Resello de Planos correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio mediante oficio **APC201600109** de fecha 26 de septiembre de 2016, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“CANTERA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 VIVIENDAS”**.
17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-068/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“CANTERA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 VIVIENDAS”**.
18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-068/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“CANTERA”**, 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-7606533 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7606528 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$270,425.00 (Doscientos setenta mil cuatrocientos veinticinco 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 **DDU/COU/FC/1081/2018** de fecha 12 de marzo de 2018, el avance de obras de urbanización de la Unidad Condominal Habitacional Tipo Residencial denominada “**CANTERA**”, 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 86.00% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3,805,501.18 (Tres millones ochocientos cinco mil quinientos un pesos 18/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$20,912,878.15	X	14.00%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$3,805,501.18

(Tres millones ochocientos cinco mil quinientos un pesos 18/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1081/2018 de fecha 12 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número BKY-0003-0006374, de fecha 21 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., por un monto de \$3,805,501.18 (Tres millones ochocientos cinco mil quinientos un pesos 18/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1333/2018, de fecha 26 de marzo de 2018, emite la validación de la fianza número BKY-0003-0006374, de fecha 21 de marzo de 2018, emitida por BERKLEY INTERNATIONAL FIANZAS MÉXICO, S.A. de C.V., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1081/2018 de fecha 12 de marzo de 2018.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO2018/30**, para la unidad condominal habitacional de tipo Residencial denominada “**CANTERA**”, ubicado en 1A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 79.60 m², el bardado de 616.62 ml., el alineamiento de 150.75 ml., para las áreas comunes, 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 la Unidad Condominal denominada “**CANTERA**”, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 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 la unidad Condominal denominada “**CANTERA**”, la cantidad de \$5,530.77 (Cinco mil quinientos treinta pesos 77/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**CANTERA**”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 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 \$93,467.00 (Noventa y tres mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 00/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 79.60 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO2018/30**, 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"CANTERA"**, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**CANTERA**", ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 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 28 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 “**CANTERA A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Cantera”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601 A, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**33 AREAS PARA VIVIENDA**”; 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 Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría 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 Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.

6. Mediante Póliza Numero 4,282 de fecha 2 de octubre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Armando G. Manzano Alba, Corredor Publico 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 Notaria 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 la Unidad Condominal **CANTERA**.

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 la Unidad Condominal **CANTERA**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología ahora Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201801982** autorizado en fecha 07 de marzo de 2018, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominal, Desarrollada de la siguiente manera: Condominio A: treinta y tres

(33) viviendas, Condominio B: ochenta y dos (82) viviendas; ubicado en Lote 03A y 03B con una superficie de 26,736.86 m², de la Manzana 7, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

14. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/965/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio **Cantera (115) viviendas** ubicado en el Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700068** de fecha 16 de enero de 2018, emitió El Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CANTERA A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Cantera” en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lote 03 A, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“33 AREAS PARA VIVIENDA”**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-068/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“CANTERA”**, ubicado en 1A Cerrada de Altozano sin número, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 33 AREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 82 VIVIENDAS”**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-068/16**, de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“CANTERA”**, 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-7606533 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7606528 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$270,425.00 (Doscientos setenta mil cuatrocientos veinticinco pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el 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 denominado **“CANTERA A”**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 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 denominado **“CANTERA A”**, 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 **“CANTERA A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Cantera”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601 A, Lotes 03 A y 03 B, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“33 AREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CANTERA A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Cantera”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601 A, Lote 03 A, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**33 AREAS PARA VIVIENDA**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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 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.
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 y proyecto autorizado para el servicios de electrificación autorizado para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
10. 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.
11. 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 “**CANTERA A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Cantera”, ubicada en 1A Cerrada de Altozano número 601 A, Lote 03 A, Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**33 AREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 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 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 28 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**

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de Abril de 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza iniciar el procedimiento para arrendar el “Estacionamiento Plaza Constitución”, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II, 80 FRACCIÓN IV, 81, 93, 94, 95 Y 99 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 4, 15, 16, 19, 20, 41, 50 Y 51 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2, 4, 8, 9, 15, 24, 25, 31, 34 Y 35 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 2, 5 Y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y 14 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. La Constitución Federal en su artículo 134 tercer párrafo establece que las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas, mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, mismo que será abierto públicamente a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.
3. Que el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala que el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
4. Que los artículos 94 fracción I y 95 fracciones I y III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en correlación con los artículos 8 fracción I, 9 fracción I y 13 fracciones I y III del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, refieren que de entre los bienes considerados del dominio público se encuentran los denominados de uso común, como lo son los caminos, calzadas, puentes, calles, plazas, avenidas, andadores, caminos, calzadas y puentes y sus accesorios que no sean propiedad de la Federación o del Estado.

5. Que en Sesión de Cabildo celebrada el 25 de Noviembre de 2005, el Honorable Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que el Municipio de Querétaro celebrara contrato de Arrendamiento respecto del bien inmueble denominado “Estacionamiento Subterráneo Plaza Constitución”, resolución administrativa que fuera publicada en la Gaceta Municipal número 53, de fecha 28 de noviembre de 2005. Derivado del Acuerdo citado con anterioridad, el Municipio de Querétaro celebró con la Sociedad Mercantil Roalcom, S.A. de C.V., contrato de Arrendamiento respecto del inmueble referido por 12 doce años, relación contractual que llegará a su fin en el mes de mayo de 2018.

Que mediante Sentencia Definitiva dictada dentro del de los autos del expediente número 642/2015, radicado en el Juzgado Décimo de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, e su Resolutivo Cuarto se estableció que *“Se declara que como consecuencia de la posesión que tiene, se ha convertido en propietario en razón de que ha operado la prescripción positiva respecto del inmueble destinado al servicio público de plaza y estacionamiento público identificado como “Estacionamiento Plaza Constitución”, ubicado en calle de Andador Liberta (sic), Avenida Corregidora Sur, José María Pino Suárez y Avenida Benito Juárez Sur, Delegación Centro Histórico, Municipio de Querétaro, a favor de **MUNICIPIO DE QUERÉTARO**, declarándose al citado como legítimo propietario.”*. Resolución que causó estado mediante Acuerdo de fecha 15 de julio de 2016, publicado en la lista de Acuerdos del Juzgado referido el día 18 del mismo mes y año, surtiendo sus efectos al día hábil siguiente.

6. Que mediante oficio de fecha 15 de diciembre de 2016 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, el Secretario de Administración, C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, refirió que el contrato de arrendamiento referido en el considerando que precede está próximo a expirar, por lo que con oportunidad solicita poner a consideración del Honorable Ayuntamiento, la autorización para arrendar el “Estacionamiento Subterráneo Plaza Constitución” por un periodo de 12 años; de este modo se podrá continuar garantizando la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en la prestación del servicio de estacionamiento público, ante la problemática de servicios y espacios de estacionamiento registrados en la zona del centro histórico de esta ciudad.

Asimismo otorgarlo en arrendamiento resultaría conveniente, toda vez que generaría ingresos que se pueden traducir en obras o acciones a favor de los habitantes del Municipio de Querétaro.

7. El artículo 5 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro señala que es competencia de la Secretaría del Ayuntamiento, recibir la solicitud de transmisión de la propiedad y el uso de los bienes que conforman el patrimonio municipal, de conformidad con los requisitos que establece el presente ordenamiento y disposiciones legales aplicables; en ese sentido el artículo 17 del citado ordenamiento establece que los arrendamientos y operaciones de compraventa de bienes del patrimonio municipal, se regularán de conformidad por lo dispuesto por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y legislación vigente aplicable.

8. Con fundamento en la sentencia relativa a la Controversia Constitucional 25/2001, promovida por los ayuntamientos de los Municipios de Querétaro, Corregidora y El Marqués, todos del Estado de Querétaro, en contra de la LIII Legislatura, del Gobernador, del Secretario General de Gobierno y de otras autoridades, todos del Estado de Querétaro, la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de noviembre de 2005, en la que se resolvió: *“... declarar la invalidez relativa de los artículos 27, 30, fracciones IV y V, 31, fracciones I, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI, XIII, XV, XVII, XIX, XX, XXI y XXII; 32, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, primer párrafo, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 80, 101, 111, 150, 152, 159 y 178 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro...”* no se requiere autorización de la Legislatura Estatal, en virtud de tratarse de un bien inmueble patrimonio del propio municipio.

9. En este sentido y en virtud de las razones expuestas por el Secretario de Administración referidas en el considerando 6 del presente Acuerdo, se considera conveniente autorizar iniciar con los trámites administrativos necesarios para arrendar, la totalidad del “Estacionamiento Plaza Constitución”, ubicado en calle de Andador Libertad, Avenida Corregidora Sur, José María Pino Suárez y Avenida Benito Juárez Sur, Delegación Centro Histórico, Municipio de Querétaro, propiedad municipal, por un periodo de 12 años.

10. Que el artículo 2284 del Código Civil vigente en el Estado de Querétaro establece que *“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar, por ese uso o goce, un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”*. Asimismo, el numeral 2296 del Código citado establece que *“Los arrendamientos de bienes del Estado, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y, en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este Título”*.

11. El objeto de llevar a cabo los procedimientos establecidos en la normatividad municipal para arrendar el “Estacionamiento Plaza Constitución”, ubicado en calle de Andador Libertad, Avenida Corregidora Sur, José María Pino Suárez y Avenida Benito Juárez Sur, Delegación Centro Histórico, Municipio de Querétaro, propiedad municipal, es brindar la seguridad de que existe transparencia en la elección del arrendatario, a efecto de que se presente la mejor propuesta respecto de la calidad, originalidad, precio, estética, financiamiento, oportunidad y en cumplimiento de los requisitos legales y administrativos conducentes de tal manera que garanticen la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en la prestación del servicio de estacionamiento público.

12. En razón de lo anterior y con la finalidad de instrumentar el procedimiento correspondiente, la Secretaría de Administración y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, en coordinación con las dependencias involucradas, se encargarán de gestionar a través de peritos autorizados, la justipreciación y método más conveniente para la actualización de las rentas a pagarse por concepto del arrendamiento del estacionamiento Plaza Constitución, durante el periodo autorizado; asimismo elaborarán el proyecto consistente en las bases de licitación respectivas para la adjudicación del arrendamiento del “Estacionamiento Plaza Constitución”, ubicado en calle de Andador Libertad, Avenida Corregidora Sur, José María Pino Suárez y Avenida Benito Juárez Sur, Delegación Centro Histórico, Municipio de Querétaro, propiedad municipal, en el cual deberán especificarse las condiciones de explotación; los requerimientos a cubrir por los concursantes, los procedimientos de evaluación, la evaluación de las propuestas técnicas, así como las propuestas económicas.

13. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/019/2017 de fecha 11 de Enero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita para su estudio y consideración. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CHPCP/314/DPC/2017.

14. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, y en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018 establece en su Eje 5 “Gobierno Abierto”, como objetivo general, aumentar la confianza de la sociedad en la gestión municipal a través del gobierno abierto, la participación ciudadana y la gestión para resultados con sentido ético, partiendo de la estrategia de implementar mecanismos para la simplificación administrativa, la optimización de los recursos, la transparencia y la rendición de cuentas, así como para el logro de resultados en beneficio de la población del Municipio de Querétaro, éste órgano colegiado así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, consideran viable iniciar el procedimiento para arrendar por un periodo de 12 años el “Estacionamiento Plaza Constitución”, ubicado en la calle de

Andador Libertad, Avenida Corregidora Sur, José María Pino Suárez y Avenida Benito Juárez Sur, Delegación Centro Histórico, Municipio de Querétaro, propiedad municipal, en los términos precisados en el presente Acuerdo...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó por 15 votos a favor y uno en contra, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza dar inicio a los trámites administrativos necesarios para arrendar el inmueble identificado como “Estacionamiento Subterráneo Plaza Constitución”, que se encuentra ubicado en la parte inferior de la Plaza Constitución, sito en calle de Andador Libertad, Avenida Corregidora Sur, José María Pino Suárez y Avenida Benito Juárez Sur, Delegación Centro Histórico, Municipio de Querétaro, propiedad municipal.

SEGUNDO. El plazo del contrato de arrendamiento materia del presente Acuerdo será por doce años y habrá de iniciar su vigencia a partir del día 2 de junio de 2018, toda vez que se encuentra vigente el contrato de arrendamiento celebrado con la persona moral ROALCOM, S.A. de C.V., así como al principio para garantizar la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en la prestación del servicio de estacionamiento público.

TERCERO. El arrendamiento materia del presente Acuerdo no generará derechos reales a favor del arrendatario respecto del inmueble objeto del mismo, otorgándole exclusivamente el derecho para llevar a cabo la explotación, uso y aprovechamiento del mismo, en los términos establecidos en el contrato respectivo.

CUARTO. Las prórrogas, modificaciones y plazos del Arrendamiento no especificados en el presente Acuerdo, serán fijados por el Ayuntamiento e incluido en el contrato de arrendamiento correspondiente, una vez sustanciado, integrado y resuelto el procedimiento para el otorgamiento su otorgamiento, en base a las justificaciones jurídicas y financieras generadas en función de la prestación del servicio de estacionamiento público y beneficios directos al patrimonio municipal, para lo cual se instruye al Secretario de Administración solicite las justificaciones y precisiones pertinentes a las dependencias competentes.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que previo a instrumentar el procedimiento de licitación, elaboren a través de peritos debidamente autorizados, la justipreciación y método más conveniente para la actualización de rentas que habrá de percibir el Municipio de Querétaro, de quien resulte ganador del procedimiento licitatorio correspondiente. Asimismo se instruye a la Secretaría de Administración, para que a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, lleve a cabo el procedimiento de licitación así como sistematizar y fijar los formatos, instructivos, especificaciones, observaciones, requisitos y todas aquellas cuestiones que se consideren pertinentes a fin de que sea efectuado satisfactoriamente el procedimiento respectivo en cada una de sus fases, a efecto de arrendar el inmueble identificado como “Estacionamiento Subterráneo Plaza Constitución” y sea presentado el resultado del mismo mediante dictamen al Ayuntamiento para su conocimiento.

SEXTO. De igual forma, se instruye a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de la Secretaría de Administración, de la Secretaría de Finanzas, de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, se coordinen conjuntamente para que conforme a sus atribuciones y en el ámbito de su respectivo competencia, lleven a cabo la integración, planeación, organización y gestiones necesarias para la consecución del procedimiento y el cumplimiento de los lineamientos referentes al arrendamiento materia del presente Acuerdo, sujetándose a lo establecido en el normatividad municipal vigente en la materia.

SÉPTIMO. Se instruye al titular de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, a elaborar el Contrato de Arrendamiento correspondiente, una vez que el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, haya concluido con su proceso de licitación y que en el procedimiento respectivo se fijarán condiciones que garanticen la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en dichos servicios públicos, así como los requisitos exigibles o el régimen a que se sujetará el arrendamiento materia del presente Acuerdo, su término, mecanismos de vigilancia, causas de terminación anticipada, así como las demás formas y condiciones necesarias para garantizar la adecuada prestación del servicio de estacionamiento público. De igual forma, se establecerán los procedimientos para dirimir las controversias entre el Municipio y el arrendatario.

OCTAVO. Se instruye al Presidente Municipal, a una de las Síndicos Municipales, al Secretario del Ayuntamiento, al Secretario de Finanzas, y al Secretario de Administración, la suscripción del contrato de arrendamiento del inmueble denominado “Estacionamiento Subterráneo Plaza Constitución”, que se encuentra ubicado en la parte inferior de la Plaza Constitución, sita entre las calles de Corregidora, Juárez e Independencia de esta ciudad, propiedad municipal.

NOVENO. Para cualquier modificación o revocación total o parcial al presente acuerdo se deberá de contar con el mismo número de votos obtenidos para la presente autorización.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a las Síndicos Municipales y a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de la Secretaría de Administración, de la Secretaría de Finanzas y de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 FOJAS ÚTILES EL 25 DE ABRIL DE 2018, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de mayo de 2018, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Josefa Vergara y Hernández.

9. El 17 de abril de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio 5014/CJ-251/18, signado por el Lic. Héctor Lee Parra García, Coordinador Jurídico y Representante Legal de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Utilización de Suelo y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Josefa Vergara y Hernández, radicándose el expediente 136/DAI/2018.

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

10.1 Escritura Pública número 1,722 (Mil setecientos veintidós), del 09 de junio de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González, Notario Titular de Notaría Pública número 36 de esta Demarcación Notarial, consistente en el contrato de compraventa del predio en cuestión.

10.2 Escritura Pública número 34,004 (Treinta y cuatro mil cuatro) del 23 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular No. 30, de esta Demarcación Notarial, mediante el cual el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro, otorga poder a favor del Lic. Héctor Lee Parra García.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/758/2018 del 27 de abril de 2018, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Héctor Lee Parra García; Coordinador Jurídico y Representante Legal de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso de Equipamiento Institucional (EI), para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya S/N, correspondiente a una fracción del predio denominado Granja El Cristo, Ex Hacienda La Capilla, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de edificar en el sitio las instalaciones del Hospital General de Querétaro que contará con una altura de construcción de 22.20 metros desarrollada en ocho niveles y 100 cajones de estacionamiento.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción F-1, que a su vez resultó de la subdivisión del inmueble identificado como Polígono 1, del predio denominado “Granja El Cristo”, ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya s/n, Ex Hacienda La Capilla a favor del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ), mediante escritura 1,722, documento pasado ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Público Titular de la Notaría número 36 de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00564424/0002, de fecha 14 de junio de 2017.

De conformidad con el documento de propiedad referido, el predio en estudio cuenta con una superficie de 40,000.00 m².

3. De acuerdo con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

Es de destacar que conforme a lo verificado en la carta urbana de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, considera una falla activa que cruza en sentido transversal norte – sur por el predio en estudio, lo que se debe verificar y considerar en el proyecto que se realice en el sitio por el promotor, realizando los estudios técnicos necesarios en la zona que se pretende edificar, validado por la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de conocer los riesgos que la falla pudiese generar en el proyecto a desarrollar, y en donde se señalen las acciones preventivas que se deben llevar a cabo para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo.

4. Verificando la tabla de compatibilidad de uso de suelo del Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se verificó que la ubicación de un Hospital General en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), está considerado el uso como prohibido, derivado de lo cual, el Coordinador Jurídico y Representante Legal, solicita el cambio de uso de suelo a uso Equipamiento Institucional, (CUS) de 1.0, coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .35, y altura máxima de construcción de 22.20 metros de altura.

5. De acuerdo con la petición presentada, se pretende ubicar en el sitio las instalaciones de un Hospital General de Servicios de Salud del Estado de Querétaro, para lo cual solicitan la modificación del uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. asignado al predio a Equipamiento Institucional (EI), que permita el desarrollo de un proyecto que considera una edificación desarrollada en ocho niveles, con una altura de construcción aproximada de 22.20 metros y los siguientes componentes generales: Área de atención médica: consulta externa, medicina de especialidades, odontología y medicina preventiva, laboratorio, áreas auxiliares de diagnóstico y tratamiento, así como áreas de hospitalización con 120 a 160 camas, áreas administrativas y de espera, estacionamiento para 100 vehículos, plazas y jardines, un auditorio y salas de educación, entre otros.

6. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. en que se encuentra el predio, considera los siguientes parámetros normativos: Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 y una Altura Máxima de 3 niveles (10.50m); teniendo proyectado para el proyecto los siguientes parámetros: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.35, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.0 para desarrollar una construcción de 8 niveles o su equivalente a 22.20 metros de altura, en base a lo cual para su proyecto, requeriría de modificar la altura máxima de construcción permitida para la zona, quedando el resto de la parámetros dentro de los niveles permitidos por la normativa .

7. De revisión a lo señalado en el Sistema Normativo de Equipamiento emitido por la Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL, un hospital general (SSa) es una unidad hospitalaria, donde se otorgan a la población abierta los servicios de atención ambulatoria y de hospitalización en las cuatro ramas básicas (gineco-obstetricia, pediatría, cirugía y medicina interna), así como las correspondientes a otras subespecialidades que integran cada área, de acuerdo a su demanda. En muchos casos, funciona complementariamente como centro de investigación y docencia.

Con base a la regionalización operativa y de acuerdo con las características de las unidades existentes, la tipología para hospitales se definió en 30, 60, 90, 120 y 180 camas censables para hospitalización, con áreas de quirófanos para medicina general y alta especialidad, sala de partos, sección de urgencias, laboratorios, sala de rayos X, farmacia, área para ambulancias y área para servicios complementarios.

Se ubica en localidades con población de 10,000 a 100,000 habitantes, con una población de responsabilidad de 20,000 a 180,000 habitantes, considerando su área regional operativa de cobertura.

8. Conforme al manual de educación y cultura del sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaria de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

Hospital General:

NIVEL DE ATENCIÓN:	ESTATAL Y REGIONAL (MAYOR DE 100,000 HABITANTES)
UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	CAMA
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR AULA (UBS)	100.00 M2 DE TERRENO POR CAMA
NÚMERO RECOMENDABLE DE CAMAS	70 A 200 CAMAS
SUPERFICIE DE TERRENO RECOMENDABLE:	13,000.00 M2 PARA 200 CAMAS
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS
NÚCLEO DE SERVICIOS:	LOCALIZACIÓN ESPECIAL, CONDICIONADO SOBRE CORREDOR URBANO
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	CALLE PRINCIPAL Y AVENIDA SECUNDARIA
COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS	ÁREA DE ATENCIÓN MÉDICA: CONSULTA EXTERNA, MEDICINA DE ESPECIALIDADES, ODONTOLOGÍA Y MEDICINA PREVENTIVA. ÁREAS AUXILIARES DE DIAGNÓSTICO Y TRATAMIENTO, ASÍ COMO ÁREAS DE HOSPITALIZACIÓN. ÁREAS ADMINISTRATIVAS, ESTACIONAMIENTO, PLAZAS Y JARDINES.

De lo anterior se observa que en el sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL, se recomienda su ubicación en zonas con uso de suelo comercial y de servicios, condicionado en zonas de uso habitacional y sobre un corredor urbano, siendo recomendable sobre vialidades primarias y/o secundarias urbanas, sin embargo la normativa considera como no recomendable la ubicación de hospitales en áreas de uso no urbano ni sobre vialidades regionales y/o autopistas urbanas, en base a lo cual el acceso se deberá proporcionar por vialidades locales, observando que el predio en estudio cuenta con una superficie adecuada para su actividad.

9. El predio original denominado Granja El Cristo, dada su ubicación fue afectado por diversas obras de vialidad realizadas por Gobierno del Estado, siendo la principal la Prolongación Zaragoza que se conecta a partir de la Avenida 5 de Febrero con el fraccionamiento Jardines de la Hacienda, colindando el predio en estudio con lotes de dicho fraccionamiento, teniendo a su vez acceso por la Calle José Antonio García Jimeno vialidad con dos carriles generados a contraflujo en proceso de desarrollo, con pavimento a base de carpeta asfáltica, sobre la que se observa que faltan de habilitar banquetas y alumbrado, así como mejorar el pavimento para su correcto funcionamiento, la cual le da la mayor sección de frente.

Para el desarrollo del proyecto se deben realizar por parte del promotor, las obras de infraestructura necesarias que requiera para su desarrollo, que permita el correcto funcionamiento del servicio de salud pretendido, así como contar con el dictamen de impacto vial que emita la Secretaría de Movilidad, para definir los lineamientos que permitan el adecuado acceso y salida de vehículos y peatones, así como de ambulancias hacia el predio.

10. La zona en que se ubica el predio predomina el uso habitacional con viviendas de tipo residencial media, con conexión vehicular y peatonal a través de la Prolongación Zaragoza a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, y Mansiones del Valle, vialidad primaria urbana que tiene el carácter de corredor urbano, colindando con una zona en la que se está conformando equipamiento comercial y de servicios de mediana intensidad (plazas comerciales, comercios varios y servicios educativos), que han permitido la consolidación de la zona atendiendo requerimientos de los colonos.

11. De visita al sitio se verificó que el predio se encuentra libre de construcción, localizándose en la esquina conformada por Prolongación Zaragoza y Calle José Antonio García Jimeno, de las cuales Prolongación Zaragoza corresponde a una vialidad sobre la que paulatinamente se ha generado una entremezcla de actividades comerciales y de servicios, en donde el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, adicionalmente se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con servicio de transporte público, el cual cuenta con una frecuencia de paso continua en el sitio, sobre la vialidad denominada José Antonio García Jimeno, no se cuenta con edificaciones y sirve de vialidad de enlace entre la continuidad de Avenida Zaragoza y el fraccionamiento la Joya, fraccionamiento en el que predomina la vivienda unifamiliar principalmente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera **Viable** el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), a uso de Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normativa por Zonificación, respecto a altura máxima de construcción de 3 niveles (10.50m) a ocho niveles o su equivalente a 22.20 metros de altura, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya S/N, identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 008, Ex Hacienda La Capilla, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, **de así considerarlo pertinente el H. Ayuntamiento de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente.**

Lo anterior en virtud de que el uso de salud propuesto, forma parte de los componentes de la estructura urbana encontrarse en una zona en la que se están consolidando actividades urbanas con cercanía a áreas previstas para la dotación de comercios y servicios, dada su ubicación sobre una vialidad primaria urbana que conecta los flujos hacia el norte y sur de la ciudad, donde el uso pretendido permitirá la prestación de servicios de salud de atención general y de especialidades para la ciudad, al contar con dimensiones adecuadas para su actividad, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- 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, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio, sin rampas para privilegiar al peatón.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, derivado de la falla geológica prevista para la zona, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiéndose considerar el paso de la falla activa que atraviesa al predio en su parte central en sentido norte - sur.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto, en donde se deben indicar las obras de mitigación que se deben llevar a cabo para el desarrollo del proyecto que se pretenda llevar a cabo, derivado del paso de la falla activa que atraviesa al predio en su parte central en sentido norte - sur.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, así como del alumbrado público, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3316/2018 de fecha 09 de mayo de 2018, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de mayo de 2018, en el punto 3, apartado IV, inciso 15, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Equipamiento Institucional (EI), así como Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Zaragoza y Carretera de Cuota a Celaya, s/n, Colonia Ex Hacienda la Capilla, identificado con la clave catastral 140100119265008, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a la opinión Técnica, señalada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, así como a las condicionantes impuestas por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de este Resolutivo, el presente Instrumento deberá de protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

QUINTO. Las contribuciones y/o aprovechamientos que se generen por la presente autorización, quedan exentos de pago, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo, por una sola ocasión, en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, así como por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga, en la inteligencia de que dichas publicaciones y en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentos de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a Servicios de Salud del Estado de Querétaro, a través de la Coordinación Jurídica.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DIECISEIS DE MAYO 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; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

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 acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente, Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, 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.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

... TERCERO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

...I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

... OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/470/2018 de fecha 16 de marzo de 2018, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento remite para su atención a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el escrito de fecha 06 de marzo de 2018, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, a través del cual los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, solicitan la **Autorización para la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006163 de fecha 9 de octubre de 2006 referente al deslinde catastral para la parcela 88 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 7-70-96.296 Has., identificado con clave catastral 140400855410169.

2. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006164 de fecha 9 de octubre de 2006 referente al deslinde catastral para la parcela 89 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 8-61-27.024 Has., identificado con clave catastral 140400855410170.

3. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006165 de fecha 9 de octubre de 2006 emite el deslinde catastral para la parcela 115 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 7-27-56.053 Has., identificado con clave catastral 140400855410172.

4. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2006166 de fecha 9 de octubre de 2006 emite el deslinde catastral para la parcela 116 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 8-28-78.305 Has., identificado con clave catastral 140400855410173.

5. Mediante Escritura Pública Número 25,685 de fecha 1 de julio de 2008, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, de la que es Titular el Lic. José Luis Gallegos Pérez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 281327/1 de fecha 3 de septiembre de 2008, se hace constar la protocolización del Plano que contiene la fusión de las Parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1, que como consecuencia de dicha fusión, resultó una unidad topográfica de terreno identificada como predio con superficie de 318,857.678 m2, en propiedad privada, perteneciente al Ejido Buenavista, Municipio de Querétaro, a solicitud del señor Gerardo Gabriel González Fernández.

6. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro emite plano con folio DMC2016045 de fecha 28 de septiembre de 2016 emite el deslinde catastral para la parcela 121 Z-4 P1/1 Ejido Buenavista, con una superficie de 08-60-67.406 Has. Identificado con la clave catastral 140400855410176.

7. Mediante Escritura Pública Número 35,268 de fecha 14 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00220628/0013 de fecha 23 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización del Acta Circunstanciada para Aclaración, Señalamiento de linderos en campo de fecha 26 de agosto de 2016, Acta

Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 20 de septiembre de 2016 y Plano de Deslinde Catastral de la parcela 121 Z-4 P1/1, de fecha 02 de marzo de 2016, que solicita el señor Miguel Ángel Juárez Calzada, representante legal de la sociedad mercantil denominada Grupo GL Construcciones y Promociones S.A. de C.V. .

8. La Coordinación de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Licencia de Fusión de Predios número FUS201700061 de fecha 14 de Marzo de 2017, a favor de Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, en el que se autoriza a fusionar el predio resultante de la fusión de las Parcelas 88, 89, 115, 116 todas de la Z-4 P1/1 y la parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conformada una sola unidad topográfica con una superficie de 404,925.078 m²., identificado con la clave catastral 140400801062001.

9. Mediante Escritura Pública Número 36,486 de fecha 18 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, notario adscrito a la Notaría Pública Número 22 de esta Demarcación Notarial, de la cual es titular el Lic. Jorge García Ramírez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00560075/0001 de fecha 20 de abril de 2017, se hace constar la protocolización de la Licencia de Autorización de Fusión de Predios número FUS201700061 de fecha 14 de Marzo de 2017, expedida por el Ingeniero Arquitecto José Luis Hernández García, Coordinador de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, así como el plano de Fusión producto de la misma con número de folio 61/2017, y que se otorga a solicitud de Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, por conducto del Apoderado Especial, el señor Miguel Ángel Juárez Calzada, en el que se autoriza a fusionar el predio resultante de la fusión de las Parcelas 88, 89, 115, 116 todas de la Z-4 P1/1 y la parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conformada una sola unidad topográfica con una superficie de 404,925.078 m².

10. Mediante Escritura Pública Número 70,914 de fecha 21 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00220628/0014 y 00281327/007 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, que celebran el Sr. Gerardo Gabriel González Fernández, representado en este acto por la Sra. Karla Ifigenia Silva Rodríguez a quien se le denominará indistintamente como el "FIDEICOMITENTE A" y/o el "FIDEICOMISARIO A"; GRUPO GL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES, S.A. DE C.V., representada por el Sr. Raúl Ruiz Barrón, a quien se le denominará indistintamente como "FIDEICOMITENTE B" y/o el "FIDEICOMISARIO B", quienes conjuntamente podrán ser denominados como "FIDEICOMITENTES"; por una tercera parte DESARROLLADORA DE POLÍGONOS EMPRESARIALES, S.A. DE C.V., representada por el Sr. Luis Gabriel Anaya Muñoz, a quien se le denominará como el "Depositario" y el "Ejecutor del Proyecto"; y "BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores Edgar Figueroa Pantoja y Mauricio Rangel Laisequilla, a quien se le denominará como la "FIDUCIARIA", y dijeron que ocurren a celebrar un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, conformando el patrimonio del Fideicomiso con 5 inmuebles con una superficie total de 404,925.078 m², y los siguientes inmuebles son relativos a esta Autorización:

- Parcela 115 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 89 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 88 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Asimismo se le otorga un poder especial a favor de los señores Miguel Ángel Juárez Calzada y María Magdalena Hernández Sánchez, para que conjunta o separadamente para que en nombre y representación del Fideicomiso, realice toda clase de trámites y gestiones ante Autoridades, ya sean federales, estatales o municipales, relacionadas con deslindes catastrales, diligencias de apeo y deslinde, rectificación de medidas y colindancias, fusión o subdivisión de los Inmuebles aportados al fideicomiso o todos aquellos que sean necesarios o convenientes para llevar a buen término los fines del Fideicomiso y la Ejecución del Proyecto, un Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.

11. Mediante Escritura Pública número 48,170 de fecha 17 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario titular de la notaría número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, se hace constar a solicitud de Luis Enrique Estrada Rivero, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, la protocolización parcial del Acta de Sesión del consejo de Administración de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, de fecha 22 de septiembre de 2016, mediante la

cual queda formalizado el nombramiento de Delegados Fiduciarios de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero los señores Salvador Montoya García y Carlos Mercado Villalobos.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió oficio DDU/COU/FC/4265/2016, de fecha 23 de agosto de 2016, indicó el alineamiento vial a respetar en la carretera que va de la comunidad de Buenavista a la comunidad de El Chino, ubicadas en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en referencia al predio resultante de la fusión de las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 115 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista.

13. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

14. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Tercero del Acuerdo emitido mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el promotor presenta:

- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 18 de julio de 2017 Año II No. 45 Tomo I y del periódico oficial de gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CL, de fecha 7 de julio de 2017, no. 43
- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 36,872 de fecha 07 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta Demarcación Notarial, de la cual es Titular, el Lic. Jorge García Ramírez, comparece Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Identificado con el Número 2958, por conducto de su Fiduciario el señor Carlos Mercado Villalobos, a efecto de hacer constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro. Instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

15. Mediante dictamen número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para un desarrollo industrial, para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo.

16. La Comisión Estatal de Agua mediante oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios y a su costo y cargo, al predio ubicado en Carretera Buenavista a Loma del Chino, Buenavista, Municipio de Querétaro, para 163 naves industriales con una vigencia de 12 meses, para lo cual deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en el mismo.

17. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio SPC/P/22.1.1/323/2017 de fecha 06 de noviembre de 2017, signado por el Ing. M. Mauricio Reyes Caracheo, Gerente Divisional informa que se cuenta con energía suficiente para proporcionar el servicio para el proyecto denominado Polígono Empresarial Buenavista.

18. Operadora de Polígonos Empresariales San Miguel aprueba proyectos de: Red de agua potable, tanque elevado y cisterna, Hidrosanitario y Red de Alcantarillado Sanitario, de fecha 24 de octubre de 2017, para el fraccionamiento de tipo industrial, denominado Polígono Empresarial Buenavista.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1333/2017 de fecha 16 de octubre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento industrial "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, de acuerdo con las superficies generales que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO POLIGONO EMPRESARIAL BUENAVISTA			
USO	SUPERFICIE	%	No. DE LOTES
INDUSTRIAL	262,562.419	64.84	162
COMERCIAL	1,678.729	0.41	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISIÓN GRATUITA)	23,535.876	5.81	1
ÁREA VERDE (TRANSMISIÓN GRATUITA)	19,658.904	4.85	2-
ZONA FEDERAL	12,998.914	3.21	-
VASO REGULADOR	1,801.432	0.44	-
DERECHO DE PASO	267.270	0.07	-
CANALES	1,392.616	0.34	-
PLANTA DE TRATAMIENTO	1,345.639	0.33	-
TANQUE Y POZO	1,623.649	0.40	-
TELMEX	200.00	0.05	1
VIALIDADES	77,859.630	19.23	-
TOTAL	404,925.078	100.00	167

20. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 18 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-01/18 de fecha 18 de enero de 2018, emite la Denominación Lotificación, Licencia de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento industrial "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

22. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Décimo primero, Décimo tercero y Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible identificado con el número de expediente EXP.- 01/18 de fecha 18 de enero de 2018, emite la Denominación Lotificación, Licencia de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento industrial "Polígono Empresarial Buenavista":

- ACUERDO SEXTO: Presenta copia de los recibos de pago con folios: Z- 7535291, Z- 6753988, Z- 7533848, Z- 8385466, Z- 8385469, Z- 8385468 y Z- 8385467 mediante los cuales se cubren los Derechos de Supervisión, Impuesto por Superficie Vendible Industrial, Impuesto por Superficie Vendible Comercial, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Lotificación, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Denominación y Nomenclatura y Derechos por Autorización de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento.
- ACUERDO SÉPTIMO: Presenta oficio de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, número SEDESU/083/2018 de fecha 07 de marzo de 2018, mediante el cual autoriza en materia de Impacto Ambiental ara el proyecto denominado "Polígono Empresarial Buenavista", ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para una superficie de 404,925.07 m2.

- **ACUERDO DÉCIMO PRIMERO:** El promotor presenta Visto Bueno de planos de Red Eléctrica de media y baja tensión autorizados por la comisión federal de Electricidad para el fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- **ACUERDO DÉCIMO TERCERO:** Presenta oficio y plano de la Secretaría de Movilidad folio SEMOV/2017/2552 de fecha 14 de diciembre de 2017, mediante el cual emite el Dictamen de Impacto Vial para el Desarrollo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- **TRANSITORIO PRIMERO:** Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 62 Tomo I, de fecha 20 de febrero de 2018 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 15 de fecha 23 de febrero de 2018 y No. 17 de fecha 02 de marzo de 2018, publicaciones de los periódicos: Diario de Querétaro de fecha jueves 01 de febrero de 2018 y del periódico Noticias de fecha jueves 01 de febrero de 2018.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número SEDEO/DDU/COU/FC/580/2018, de fecha 08 de febrero de 2018, en el cual se verificó que el Fraccionamiento del Tipo Industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 47.58% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de **\$46,258,392.87** (Cuarenta y seis millones doscientos cincuenta y ocho mil trescientos noventa y dos pesos 87/100 M.N.) correspondiente al 52.42 % de obras pendientes por realizar.

24. El promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora SOFIMEX, S.A, de fecha 08 de febrero de 2018, fianza número 2184534 por un monto de \$46,258,392.87 (Cuarenta y seis millones doscientos cincuenta y ocho mil trescientos noventa y dos pesos 87/100 M.N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento del Tipo Industrial denominado Polígono Empresarial Buenavista, ubicado, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió oficio número DDU/COU/FC/1088/2018, de fecha 12 de marzo de 2018, en el cual se verificó que la fianza expedida por Afianzadora SOFIMEX, S.A, de fecha 08 de febrero de 2018, fianza número 2184534 por un monto de \$46,258,392.87, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/580/2018, de fecha 08 de febrero de 2018 emitido por esta Dirección, por lo que permanecerá en la Dirección para su resguardo.

26. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento “Polígono Empresarial Buenavista”, la cantidad de \$7,039.604.

Mediante oficio número SAY/2955/2018, de fecha 23 de abril de 2018, se informa que el día 20 de abril de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Venta provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA** al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, la **Venta provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”,** ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente 01/18, la cual es de 2 años, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables. Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento a:

- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la Escritura Pública número 36,872 de fecha 07 de agosto de 2017, mediante la cual se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro. Instrumento pendiente de inscripción.
- Acuerdos Quinto, Octavo, Noveno, Décimo Segundo, Décimo Cuarto, Décimo Sexto, Décimo Séptimo y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible identificado con el número de expediente EXP.- 01/18 de fecha 18 de enero de 2018, emite la Denominación Lotificación, Licencia de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento industrial "Polígono Empresarial Buenavista":

Acuerdo Quinto: Transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento.

Acuerdo Octavo: el Estudio Hidrológico en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento, validado por la Comisión Estatal de Agua, para el fraccionamiento de tipo industrial denominado "Polígono Empresarial Buenavista".

Acuerdo Noveno: la delimitación de cause y zona federal, validada por la Comisión Nacional de Agua, para el fraccionamiento de tipo Industrial "Polígono Empresarial Buenavista".

Acuerdo Décimo Segundo: el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Industrial "Polígono Empresarial Buenavista".

Acuerdo Décimo Cuarto: cumplimientos al oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 de la Comisión Estatal de Agua, mediante el cual manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para el para el fraccionamiento de tipo Industrial "Polígono Empresarial Buenavista".

Acuerdo Décimo Sexto: cumplimiento al Acuerdo Cuarto de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Acuerdo Décimo Séptimo: cumplimiento al dictamen de uso de suelo número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para el fraccionamiento de tipo industrial, denominado Polígono Empresarial Buenavista.

Transitorio Tercero: La protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, del referido Acuerdo.

3. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento "Polígono Empresarial Buenavista", la cantidad de \$7,039.604.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal

del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

5. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

7. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

8. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

12. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar industria, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui. Asimismo, en los lotes industriales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

14. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, 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.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA** al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, la **Venta provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Industrial como “Polígono Empresarial Buenavista”**, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas de la Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 18 de enero de 2018, identificado con el expediente 01/18, la cual es de 2 años, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables. Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento a:

- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la Escritura Pública número 36,872 de fecha 07 de agosto de 2017, mediante la cual se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro. Instrumento pendiente de inscripción.
- Acuerdos Quinto, Octavo, Noveno, Décimo Segundo, Décimo Cuarto, Décimo Sexto, Décimo Séptimo y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible identificado con el número de expediente EXP.- 01/18 de fecha 18 de enero de 2018, emite la Denominación Lotificación, Licencia de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento industrial “Polígono Empresarial Buenavista”:

Acuerdo Quinto: Transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **23,535.876 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **19,658.904 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **77,859.630 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento.

Acuerdo Octavo: el Estudio Hidrológico en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento, validado por la Comisión Estatal de Agua, para el fraccionamiento de tipo industrial denominado “Polígono Empresarial Buenavista”.

Acuerdo Noveno: la delimitación de cause y zona federal, validada por la Comisión Nacional de Agua, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

Acuerdo Décimo Segundo: el proyecto de Alumbrado Público, autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

Acuerdo Décimo Cuarto: cumplimientos al oficio VE/01825/2017 de fecha 23 de octubre de 2017 de la Comisión Estatal de Agua, mediante el cual manifiesta la conformidad para el autoabastecimiento de agua potable para el para el fraccionamiento de tipo Industrial “Polígono Empresarial Buenavista”.

Acuerdo Décimo Sexto: cumplimiento al Acuerdo Cuarto de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, el Honorable. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de

Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", y se Autoriza el uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Acuerdo Décimo Séptimo: cumplimiento al dictamen de uso de suelo número DUS201709076 de fecha 31 de julio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para el fraccionamiento de tipo industrial, denominado Polígono Empresarial Buenavista.

Transitorio Tercero: La protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, del referido Acuerdo.

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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento "Polígono Empresarial Buenavista", la cantidad de \$7,039.604.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

QUINTO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

SÉPTIMO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

OCTAVO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

NOVENO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar industria, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui. Asimismo, en los lotes industriales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO CUARTO. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, 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 el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y dos veces en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

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 la Autorización, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su última 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 Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958, Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 03 DE MAYO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARÍA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

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 mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, 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.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

CUARTO. *El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:*

I. En materia de fraccionamientos:

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. *Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”*

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2018, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, representante Legal de Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., Representante Legal del Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, solicita **la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública Número 23,988 de fecha 21 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 26 de octubre de 2010, se hace constar que comparecen Servicios Corporativos Javier S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. de C.V., ambas representadas por César Pérez Barnés y Alfredo Castellanos Heuer, a fin de otorgar la constitución de: Casas Javier de Querétaro Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública Número 18,566 de fecha 06 de mayo de 2016, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 18 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, de la que es titular la Lic. Sonia Alcántara Magos, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00248758/0012 de fecha 05 de octubre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago, Identificado bajo el número 2784, que celebran: La sociedad mercantil denominada Inmobiliaria El Batán S.A. de C.V., representada por el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisario A", la sociedad mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., representada en forma mancomunada por Eugenio Garza y Garza y César Pérez Barnés en su carácter de "Fideicomitente y Fideicomisario B y Depositario" y Banco Invex S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por su Delegado Fiduciario el señor Octavio Esquivel Mañón como el "Fiduciario", conformando el patrimonio del fideicomiso el inmueble identificado como Lote marcado con la letra A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda de Menchaca, en esta ciudad, la cual tiene una superficie de 121,738.9 m2

3. La Secretaría de Planeación y Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, emitió plano de Deslinde Catastral folio DMC2016021 de fecha 26 de octubre de 2016, sobre el inmueble identificado con la clave catastral 140108401097001, ubicado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

4. Mediante Escritura Pública Número 42,405 de fecha 22 de noviembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00248758/0013 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar la protocolización del plano de deslinde catastral de fecha 26 de octubre de 2016, emitido por la Secretaría de Planeación y Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, sobre el inmueble identificado como Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, en el cual se determinó que dicho cuenta con una superficie real de 121,823.917mm2, que realizó Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, representado en este acto por la sociedad mercantil denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., a su vez representada por su apoderado legal el Arq. Aarón Guevara Vega.

5. Mediante Escritura Pública Número 51,122 de fecha 07 de noviembre de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal, se hace constar el poder especial limitado en cuanto a su objeto, que otorga la Institución Bancaria Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago identificado con el número 2784, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios, los señores Pedro Izquierdo Rueda y Ricardo Calderón Arroyo, a favor de Casa Javier de Querétaro, S.A. de C.V., que a su vez estará representada por el Arquitecto Lizardo Antonio de Anda Garza.

6. Mediante Escritura Pública Número 69,947 de fecha 08 de mayo de 2017, ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular Número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 123401*1, fecha 23 mayo 2017, se hace constar la comparecencia de los señores Cesar Pérez Barnés y Alfredo Castellanos Heuer, ambos en su carácter de Apoderados, con poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y para otorgar y revocar poderes de las siguientes empresas :

- CASAS JAVIER DE QUERETARO S.A. DE C.V.
- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JAVIER S.A DE C.V.
- URBANIZACIONES JAVIER DEL NORESTE S.A DE C.V.

Otorgando poder para pleitos y cobranzas, representación laboral, actos de administración y actos de dominio, en favor del señor Lizardo Antonio de Anda Garza.

7. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. P1846/2014 de fecha 03 de noviembre de 2014, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el lote que se pretende fraccionar localizado en el Blvd. Anillo Vial II Fray Junípero

Serra, ubicado en el lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

8. Mediante dictamen número DUS201609004 de fecha 06 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un desarrollo habitacional de 974 viviendas y 5 lotes comerciales y de servicios en una superficie de 121,823.92 m², en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. La Comisión Federal de Electricidad mediante Vo. Bo. de fecha diciembre de 2016, emitió planos autorizados para trámites ante otras dependencias el lote que se pretende fraccionar localizado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, ubicado en el lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

10. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado mediante expediente número EXP. FQ-64-10-16 de fecha 03 de abril de 2017, otorga la factibilidad para el suministro de los servicios de Agua potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el desarrollo habitacional Paseo San Junípero a realizarse sobre una superficie de 121,738.9 m² compuesto por 436 viviendas, 3 albercas, 3 palapas, 1 palapa general y una caseta de acceso principal en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

11. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado a través de su Área Técnica, autoriza los proyectos de infraestructura de Drenaje Pluvial, Agua Potable y Drenaje Sanitario para 436 viviendas, una caseta de vigilancia y 7 casas club, mediante oficio de fecha 20 de abril de 2017, mismos que cuentan con las especificaciones técnicas requeridas para el Fraccionamiento Paseo San Junípero, a ubicarse en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

12. La Comisión Estatal de Infraestructura, a través de la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria, mediante oficio CEI/SCM/DPP/766/2017 y planos debidamente sellados y firmados de fecha 27 de junio de 2017, autoriza con vigencia de un año la construcción de un acceso al fraccionamiento Paseo San Junípero, ubicado en la Carretera Estatal No. 40 "Anillo Vial Fray Junípero Serra II", km. 9+684, a nivel con uso de suelo habitacional del Municipio de Querétaro.

13. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1686/2017 de fecha 26 de julio de 2017, y plano de fecha 17 de agosto de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad para un desarrollo habitacional con 974 viviendas, localizado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación impuestas, siendo éste exclusivamente para el desarrollo habitacional, por lo que al desarrollar el área comercial y de servicios, deberá realizar el Estudio de Impacto en Movilidad correspondiente.

14. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/286/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió la Autorización de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado "Paseo San Junípero" a realizar en un predio con superficie de 115,109.11 m², para un desarrollo inmobiliario habitacional de 436 viviendas y 5 locales comerciales, ubicado en el Lote A perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1486/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, quedando las superficies autorizadas del fraccionamiento de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES FRACCIONAMIENTO PASEO SAN JUNÍPERO				
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
Habitacional Condominal	70,979.22	58.27%	3	345
Habitacional Unifamiliar	12,200.67	10.01%	95	95
Comercial y/o Servicios	8,374.16	6.87%	4	0
Servicios AQUAA	400.00	0.32%	1	0
Área Verde	4,873.13	4.00%	8	0
Equipamiento Urbano	3,846.74	3.16%	1	0
Servidumbre de Paso AQUAA	1,726.19	1.42%	1	0
Superficie Transformadores CFE	15.96	0.01%	4	0

Superficie Vial	10,921.27	8.97%	0	0
Superficie Afectada	6,714.80	5.51%	1	0
Servidumbre de Organismo Operador	1,771.78	1.46%	1	0
TOTAL	121,823.92	100.00%	119	440

Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de **3,846.74 m²**, por concepto de Equipamiento Urbano, una superficie de **4,873.13 m²**, por concepto de Áreas Verdes y una superficie de **10,921.27 m²**, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento; Así mismo, deberá complementar el 2.84% de la superficie del fraccionamiento por concepto de complemento de área de donación para Equipamiento Urbano.

16. Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado, mediante oficio de fecha 06 de diciembre de 2017, otorga la factibilidad para el suministro de los servicios de Agua potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para el desarrollo habitacional Paseo San Junípero a realizarse sobre una superficie de 121,823.92 m² compuesto por 440 viviendas, 3 albercas, 3 palapas, 1 palapa general y una caseta de acceso principal en el predio identificado como Lote A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González.

17. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, autorizo la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

18. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Séptimo, Noveno, Décimo Segundo, Transitorios del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, autorizo la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad el promotor presenta:

- Acuerdo Séptimo: Recibos oficiales emitidos por la Secretaria de Finanzas Municipales recibo oficial número R-9023398 de fecha 09 de febrero de 2018, relativo a Derechos de Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento, recibo oficial R9023399 de fecha 09 de febrero de 2018, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento, recibo oficial R9023507 de fecha 15 de febrero de 2018, relativo al Impuesto por superficie Vendible Habitacional Unifamiliar del fraccionamiento, recibo oficial R9023517 de fecha 15 de febrero de 2018, relativo al Impuesto por superficie Vendible Habitacional Condominal, del fraccionamiento, recibo oficial R9023508 de fecha 15 de febrero de 2018, relativo al Impuesto por superficie Vendible Comercial y/ o Servicios del fraccionamiento, recibo oficial número Z-8323074 de fecha 08 de febrero de 2018, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del fraccionamiento, recibo oficial número Z-8323075 de fecha 08 de febrero de 2018, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento, recibo oficial número Z-8323073 de fecha 08 de febrero de 2018, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del fraccionamiento.
- Acuerdo Noveno: la Secretaría de Servicio Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/134/2018 de fecha 02 de febrero de 2018, emite la autorización del Proyecto de Alumbrado Público para el del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- Décimo Segundo: La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio SEDESU/077/2018 de fecha 06 de marzo de 2018, emite la Ampliación del Impacto Ambiental por el total de las viviendas, para el fraccionamiento "Paseo San Junípero".
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 06 de marzo de 2018, Año III, número 63, Tomo II, Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CLI, de fecha 09 marzo de 2018, número 19, publicación del periódico el Diario de Querétaro de fecha 08 de marzo de 2018 y publicación del Periódico Noticias de fecha 08 de marzo de 2018.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/923/2018, de fecha 01 de marzo de 2018, los avances de las obras de urbanización del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento, denominado Paseo San Junípero, ubicado en, Boulevard Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, cuenta con un avance estimado de 38.58% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar

una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$10,902,769.67 (Diez millones novecientos dos mil setecientos sesenta y nueve pesos 67/100 M.N.) correspondiente al 61.42% de obras pendientes por realizar.

20. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presta Póliza de Fianza número 1028-03130-2 de fecha 01 de marzo de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto \$10,902,769.67 (Diez millones novecientos dos mil setecientos sesenta y nueve pesos 67/100 M.N.) correspondiente al 61.42% de obras pendientes por realizar del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero".

21. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", la cantidad de **\$5,530.772**.

Mediante oficio número SAY/2954/2018, de fecha 23 de abril de 2018, se informa que el día 20 de abril de 2018, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado Paseo San Junípero, ubicado en el lote marcado con la Letra A, perteneciente a la fracción c, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la Autorización de Venta Provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Residencial como "**Paseo San Junípero**", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en el Acuerdo de fecha 07 de febrero de 2018, identificado con el expediente 04/2018, relativo a Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", 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.

2. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento a los Acuerdos **QUINTO, SEXTO, OCTAVO, DÉCIMO, DÉCIMO PRIMERO y TERCERO**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, autorizo la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

3. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", la cantidad señalada en el considerando 21 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

5. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y gloriets; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
12. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
14. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
15. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, 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.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** al Fideicomiso Traslato de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, la Autorización de Venta Provisional de Lotes para el fraccionamiento de tipo Residencial como **"Paseo San Junípero"**, ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la fracción cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en el Acuerdo de fecha 07 de febrero de 2018, identificado con el expediente 04/2018, relativo a Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", 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.

SEGUNDO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento a los Acuerdos **QUINTO, SEXTO, OCTAVO, DÉCIMO, DÉCIMO PRIMERO y TERCERO**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-04/2018 de fecha 07 de febrero de 2018, autorizo la Denominación del fraccionamiento, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", ubicado en el Lote marcado con la letra A, perteneciente a la fracción C, que se desprendió de la Fracción Cuarta de la Ex Hacienda Menchaca, Menchaca III, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

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, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización Provisional de Venta de Lotes Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Paseo San Junípero", la cantidad señalada en le considerando 21 del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

QUINTO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

SÉPTIMO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.

OCTAVO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica

NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; Asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. En las Escrituras de Propiedad individuales que se emitan a favor de los Colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

DÉCIMO CUARTO. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO QUINTO. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, 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 el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del desarrollador.

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 Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, le dé seguimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Fideicomiso Traslativo de Dominio, Administración y Fuente de Pago 2784, representado por Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., a través de su Apoderado legal, el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 03 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARÍA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**



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”.