

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

19 de Junio de 2018 · Año III · No. 70 Tomo II

ÍNDICE

- 4 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GRANATE II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “21 VIVIENDAS”.**
- 10 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “TOPACIO II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “20 VIVIENDAS”.**
- 16 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PERLA II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “16 VIVIENDAS”.**
- 22 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MARFIL II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “15 VIVIENDAS”.**
- 28 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDominio RUBI II”, perteneciente a la Unidad Condominal “GEMA”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “14 VIVIENDAS”.**
- 34 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la UNIDAD CONDOMINIAL Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “CONDominio 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.**
- 43 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, denominada “TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 CONDOMINIOS, conformados de la siguiente manera: “CONDominio 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**

- 50 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “113 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 56 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal “TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “87 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 62 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ZENIT”, ubicado en Circuito Altos Juriquilla número 1162, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “109 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 68 **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 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 1, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”.
- 76 **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 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 2, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “109 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 84 **MANUAL DE ORGANIZACIÓN** Secretaría de Obras Públicas.
- 106 Acuerdo No. AA/SF/09/2018.
- 108 Acuerdo que Reforma el Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro.
- 110 Acuerdo por el que se autoriza al Municipio de Querétaro a celebrar el Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificatorio correspondiente, en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE).

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; 1º, 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 Popular denominado “**GRANATE II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**21 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaría Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaría Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anonima de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anonima de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anonima de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificatorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO GRANATE II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red

de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDominio GRANATE II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientos noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500062** de fecha 13 de enero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GRANATE II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“21 VIVIENDAS”**.

14. El condominio da cumplimiento al 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, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDominio GRANATE II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del **CONDominio GRANATE II**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	624,836.31	x1.875%	\$	11,715.68
Total				\$	11,715.68

(Once mil setecientos quince pesos 68/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GRANATE II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“21 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GRANATE II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“21 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

OCTAVO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DECIMO PRIMERO 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 Popular denominado “**TOPACIO II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**20 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anomia de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificatorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDominio TOPACIO II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red

de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDominio TOPACIO II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientas noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600057** de fecha 08 de noviembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“TOPACIO II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“20 VIVIENDAS”**.

14. El condominio da cumplimiento al 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, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/4395/2017** de fecha 09 de octubre de 2017, emitió la **MODIFICACIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EN CONDOMINIO**, en relación al folio CIN201600057 de fecha 08 de noviembre de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“TOPACIO II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“20 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la superficie del condominio, ya que se incorpora al proyecto un área verde de la Unidad Condominal, sin cambiar la distribución de las unidades ni la cantidad de las mismas dentro del condominio.

17. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**.

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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDominio TOPACIO II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del **CONDominio TOPACIO II**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	630,596.40	x1.875%	\$	11,823.68
--------------------------	----	------------	---------	----	-----------

Total				\$ 11,823.68
--------------	--	--	--	---------------------

(Once mil ochocientos veintitrés pesos 68/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“TOPACIO II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“20 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 18 y 19.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“TOPACIO II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“20 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... "El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas".

OCTAVO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DECIMO PRIMERO 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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 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, <u>IV</u> , V y VII del artículo 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 Popular denominado “**PERLA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**16 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anonima de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anonima de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anonima de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificatorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO PERLA II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO PERLA II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientas noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600058** de fecha 08 de noviembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PERLA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**16 VIVIENDAS**”.

14. El condominio da cumplimiento al 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, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por “**27 CONDOMINIOS**”, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por “**27 CONDOMINIOS**”.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO PERLA II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del **CONDOMINIO PERLA II**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	509,298.72	x1.875%	\$	9,549.35
Total				\$	9,549.35
(Nueve mil quinientos cuarenta y nueve pesos 35/100 M. N.)					

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PERLA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**16 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
 3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
 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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
 6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
 7. 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PERLA II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**16 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

OCTAVO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DECIMO PRIMERO 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 Popular denominado “**CONDominio MARFIL II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**15 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anomia de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificatorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDominio MARFIL II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDominio MARFIL II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientos noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500059** de fecha 08 de noviembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO MARFIL II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**15 VIVIENDAS**”.

14. El condominio da cumplimiento al 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, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por “**27 CONDOMINIOS**”, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “**GEMA**”, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por “**27 CONDOMINIOS**”.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/506/2017** de fecha 10 de octubre de 2017, emitió la **MODIFICACIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EN CONDOMINIO**, en relación al folio CIN201600059 de fecha 08 de noviembre de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO MARFIL II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**15 VIVIENDAS**”, debido al cambio de prototipo y al incremento de metros de construcción sin alterar el número de viviendas ni la distribución de las mismas dentro del 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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO MARFIL II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del **CONDOMINIO MARFIL II**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	423,508.68	x1.875%	\$	7,940.79
--------------------------	----	------------	---------	----	----------

Total				\$	7,940.79
--------------	--	--	--	-----------	-----------------

(Siete mil novecientos cuarenta pesos 79/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“CONDOMINIO MARFIL II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“15 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 18 y 19.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARFIL II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“15 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

OCTAVO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DECIMO PRIMERO 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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 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 226 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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 236 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, 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 Popular denominado “**CONDominio RUBI II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**GEMA**”, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**14 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 11,027 de fecha 4 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Adscrito a la Notaria Publica número 31, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 132130/2 de fecha 29 de noviembre de 2002, se formaliza el contrato de compraventa en donde la Sociedad Mercantil denominada Promotora Comercial Diecinueve, S.A. de C.V., en su carácter de vendedor, de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en su carácter de comprador, de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación de Carrillo Puerto, Estado de Querétaro, con una superficie aproximada de 412,000.00 m².

2. Mediante escritura pública número 58,493 de fecha 13 de noviembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Raúl Name Neme, Notario Público número 13, de la ciudad de Los Reyes La Paz, Distrito de Texcoco, Estado de México e inscrito en el Registro Público de Comercio de Mazatlán, Sinaloa, bajo el número 170, volumen CLI, Libro Tres, se hizo constar la constitución de la sociedad denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

3. Mediante escritura pública número 5,387, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138, la persona moral denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., reconoce y rectifica el poder amplio otorgado en favor de los señores Norberto Herrera Márquez y Cuauhtémoc Meza Ramírez.

4. Mediante escritura pública número 48,098 de fecha 17 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, en el Folio Real número 395388/2, de fecha 25 de mayo de 2012, se hizo constar, el Convenio de Sustitución Fiduciaria respecto del Fideicomiso a que se refiere el antecedente que precede, que celebraron, por una parte la sociedad mercantil denominada LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad mercantil denominada ENRAVI, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario B, la sociedad mercantil denominada DECOMICH, Sociedad Anomia de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisario C, y otra parte, en su doble carácter de Fideicomisario de Garantía y Fiduciario, CREEDIX GS, Anomia de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto

Múltiple, Entidad No Regulada y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Nuevo Fiduciario en virtud de la sustitución se asignó al Fideicomiso el número 11036126.

5. Mediante escritura pública número 17,012 de fecha 20 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Pública número 201, del Distrito Federal, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 132130/7 de fecha 20 de diciembre de 2002, se hace constar lo siguiente:

- I. La cesión de derechos de Licencia de Subdivisión de Predios, que celebran por una parte y como Cedente, Promotora Comercial Diecinueve, Sociedad Anomia de Capital Variable, y otra como Cesionaria LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable.
- II. La subdivisión de predios que otorga LACUPUESCO, Sociedad Anomia de Capital Variable, mediante licencia número 2002/307, para una fracción de la fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie aproximada de 412,000.00 m², se subdivide en tres fracciones identificadas como Fracción I con una superficie de 90,201.430 m², Fracción II 149,390.00 m² y Fracción III con una superficie de 162,411.670 m².

6. Mediante escritura pública número 38,313 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457576/2, 457577/2, 457575/2, 457578/2, 395388/11, 457575/1, 457576/1, 457577/1, 457578/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar lo siguiente:

- 1) Protocolización de plano de deslinde catastral número DMC2010110, del predio identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 89,751.203 m².
- 2) La subdivisión del predio número FUS201100293, de fecha 25 de mayo de 2011, del inmueble identificado como Fracción I, con una superficie de 89,751.203 m², resultante de la subdivisión de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el cual se subdivide en cuatro fracciones: Fracción 1 superficie de 80,226.443 m², Fracción 2 superficie de 3,882.950 m², Fracción 3 superficie de 5,092.120 m², Fracción 4 superficie de 549.690 m².

7. Mediante escritura pública número 38,315 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457575/3, 457681/1, 457682/1, 457683/1, 457684/1, 457684/1, 457685/1, 457686/1, 457687/1, 457688/1, 457689/1, 457690/1, 457691/1, 457692/1 de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la Constitución de la Unidad Condominal Denominada Gema integrada por 25 condominios habitacionales, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, en esta ciudad.

8. Mediante escritura pública pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, en proceso de protocolización, se otorga a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), lo siguiente:

- I. Modificación de la Unidad Condominal denominada Gema, constituida sobre la fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la subdivisión de una fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de Sn Juanico, ubicado en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., de los condominios 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, pertenecientes a dicha Unidad Condominal.
- II. El convenio modificadorio al contrato de crédito simple, que celebran Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar, por una segunda parte la Sociedad mercantil denominad DECOMICH, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Acreditada, y por ultimo Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170074686 (antes 11036126), como Garante Hipotecario.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos número de folio 11-190, Expediente QR-004-10-D, de fecha 20 de septiembre de 2011, emite la autorización del proyecto para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para la Unidad Condominal Gema, Fracción de la Fracción A de la Ex Hacienda de San Juanico, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDominio RUBI II**.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 18 de enero de 2012 y planos con número de folio por 23999/2016 de fecha 05 de enero de 2016, emite la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, para la Red

de Distribución de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Conjunto Habitacional Gema, localizado en Avenida Tlacote KM. 1.5 S/N, en el Municipio de Querétaro, Qro., en el que se incluye al **CONDOMINIO RUBI II**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201106233** autorizado en fecha 13 de septiembre de 2011, emite la Autorización del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en el predio localizado en la Ex – Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuatrocientas noventa y seis (496) casa habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/CPU/FC/3460/2012** de fecha 22 de noviembre de 2012, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600060** de fecha 08 de noviembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“CONDOMINIO RUBI II”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **“14 VIVIENDAS”**.

14. El condominio da cumplimiento al 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, del que mediante Escritura Pública número 38,314 de fecha 26 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Adscrito a la Notaria Publica número 35, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo los Folios Real número 457577/3, 457576/3, de fecha 27 de marzo de 2013, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo a Título Gratuito, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Scotiabank Inverlat, en este caso en su doble carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 11036126, a favor del Municipio de Querétaro, los siguientes inmuebles: la Fracción 2 con una superficie de 3,882.950 m² y la Fracción 3 con una superficie de 5,092.120 m², resultante de la Subdivisión de la Fracción I, a su vez resultante de la Subdivisión de una fracción de la Fracción A, de la Ex Hacienda de San Juanico, ubicada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3226/2017** de fecha 26 de julio de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**, debido a la modificación en los metros cuadrados de las áreas privativas para los condominios 19 y 20, así como de las áreas verdes identificados como AV-23 y AV-24, sin alterar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de los condominios.

16. Mediante folio **DDU/COU/FC/4987/2017** de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“GEMA”**, ubicado en Carretera a Tlacote número 701, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conformada por **“27 CONDOMINIOS”**.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del **CONDOMINIO RUBI II**, la cantidad de \$3,519.80 (Tres mil quinientos diecinueve pesos 80/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del **CONDOMINIO RUBI II**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	423,431.19	x1.875%	\$	7,939.33
--------------------------	----	------------	---------	----	----------

Total	\$	7,939.33
--------------	-----------	-----------------

(Siete mil novecientos treinta y nueve pesos 33/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO RUBI II"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"GEMA"**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"14 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 17 y 18.
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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.
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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.
6. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.
7. 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 Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CONDOMINIO RUBI II"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"GEMA"**, ubicada en Carretera Querétaro-Tlacote sin número, Ex Hacienda San Juanico, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"14 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 por los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 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 escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad la modificación de la Unidad Condominal denominada GEMA.

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 Factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. 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 de electrificación para el condominio en cuestión, emitido por Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

OCTAVO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir la Asociación de Condóminos, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DECIMO PRIMERO 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Norberto Herrera Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada LACUPUESCO, S.A. de C.V.

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

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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 de la venta de las unidades privativas del Condominio.**

9. Que mediante escrito presentado por Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la **UNIDAD CONDOMINAL Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada “TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “CONDominio 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”;** y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 26,680 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Constitución de un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado Bajo el Numero 2281, en lo sucesivo e indistintamente Fideicomiso, celebrado por la sociedad mercantil denominada Albatros Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y el señor Rafael Urquiza Guzzy a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente A; la sociedad mercantil Vive Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable a quien en lo sucesivo se le designará como el fideicomitente B, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Río Esla, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente C; la sociedad mercantil denominada Falco Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente D; Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0008, 00065936/0005, de fecha 19 de mayo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 29,159 de fecha 11 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder especial para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, limitado en su ejercicio a los asuntos relacionados con los inmuebles referidos en el presente Instrumento, así como únicamente para la realización de los trámites, gestiones, así como para obtener las autorizaciones, permisos, licencias necesarias por parte de cualquier autoridad Municipal, Estatal u organismo prestadores de servicios, como parte de los fines del Fideicomiso número 2281.

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606725 de fecha 15 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 2: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcela 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-247/2016 de fecha 13 de junio de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Mauricio Javier Vera Salazar, para el predio que se encuentra ubicado en las Parcela 42 Z-1 P1/2 y 53 Z1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados de aprobación de proyecto número DP09015914642016, de fecha 01 de marzo de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión Subterránea para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcelas 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0303/2016, de fecha 3 de mayo de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de las Unidades Condominales “A” y “B” de tipo Residencial, propuesto en el predio con claves catastrales 140100141193002 y 140100141197001, los cuales están ubicados en el Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m², y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada “Asociación Palmares de Querétaro”, A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC2016000132**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, mediante folio número **DUS201701361** autorizado en fecha 2 de marzo de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y cinco (75)

viviendas; Condominio 2: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 7 de agosto de 2017, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-021/17**, de fecha 7 de agosto 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, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, 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-8210615 de fecha 19 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8210616 de fecha 19 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$130,656.00 (Ciento treinta mil seiscientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- Folio Z-8227575 de fecha 27 de septiembre de 2017, por la cantidad de \$2,812,725.00 (Dos millones ochocientos doce mil setecientos veinticinco pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuesto por Superficie Venable Habitacional.

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

- Gaceta Municipal número 55, Año II, Tomo I de fecha 21 de noviembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 79 Tomo CL, de fecha 17 de noviembre de 2017.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el oficio **SEDES0/DDU/COU/FC/1125/2017** de fecha 4 de septiembre de 2017, emite la **Modificación de la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional, Comercial y/o de Servicios de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, debido a la modificación y descripción de las unidades dentro de cada condominio sin alterar la cantidad de las mismas, así como la reducción de áreas comunes dentro de la unidad y el incremento de las mismas en el Condominio 4, consistente en 5 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-0151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en 5 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-0151/17**, de fecha 22 de noviembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en relación a la Modificación a la Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, 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-7529359 de fecha 04 de diciembre de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio R-54274 de fecha 05 de marzo de 2018, por la cantidad de \$321,609.00 (Trescientos veintiún mil seiscientos nueve pesos 00/100 M.N.), por concepto de Impuestos por Superficie Venable Comercial de la Unidad Condominal

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

- Gaceta Municipal número 55, Año II, Tomo I de fecha 21 de noviembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 17 Tomo CLI, de fecha 02 de marzo de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/5386/2017** de fecha 13 de diciembre de 2017, el avance de obras de urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **"TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 67.60% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2,806,423.61 (Dos millones ochocientos seis mil cuatrocientos veintitrés pesos 61/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$6,662,209.72	X	32.40%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$2,806,423.61	

(Dos millones ochocientos seis mil cuatrocientos veintitrés pesos 61/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/5386/2017 de fecha 13 de diciembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1891431, de fecha 22 de marzo de 2018, emitida por Afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$2,806,423.61 (Dos millones ochocientos seis mil cuatrocientos veintitrés pesos 61/100 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 Licencia de Construcción folio **LCO201701036** de fecha 23 de febrero de 2018, autoriza la construcción de 595.27 m², el Bardado de 1,242.62 ml, áreas descubiertas de 625.25 m² (alberca 275.80 m² y cancha de 349.45 m²) y el alineamiento de 218.02 ml, para una Unidad Condominal de cinco condominios.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0135/2018, SCG-2640-18, Expediente QR-007-15-D, de fecha 9 de marzo de 2018, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

22. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0317/2018, SCG-2641-18, QR-008-15-D, de fecha 19 de marzo de 2018, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, la cantidad de \$8,044.69 (Ocho mil cuarenta y cuatro pesos 69/100 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 **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, la cantidad de \$7,039.60 (Siete mil treinta y nueve pesos 60/100 M. N.).

25. Mediante oficio número **SAY/3491/2018** de fecha 16 de mayo de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 12 de mayo del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **"TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA"**, ubicada en calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 y 42 ambas Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominial conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Con base en el artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$1,165,910.83 (Un millón ciento sesenta y cinco mil novecientos diez pesos 83/100 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 595.27 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701036**, 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuator con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno 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 CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **"TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA"**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominial conformada de la siguiente manera: **"CONDominio 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMinio 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMinio 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMinio 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMinio 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**, 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 241. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, deberá presentar el avance de obras de urbanización, misma que deberá tener por lo menos treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 242. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

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

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

7. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

9. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

10. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el punto anterior, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

11. 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 de la Unidad Condominal.

12. 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 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

14. 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.

15. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., 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, Comercial y/o de Servicios denominada “**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

SEPTIMO. 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 245 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, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. 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 PRIMERO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M.

**QUERÉTARO, QRO., A 24 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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 el 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, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, denominada “**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**”, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 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 70,342 de fecha 9 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 00455894/0009, 00455894/0010, de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar lo siguiente:

- I. La Cancelación Parcial de Hipoteca en primer, que otorga banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, a favor de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- II. El contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del Lote marcado con el número 18, de la Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 47,732.97 m².

2. Mediante Escritura Pública número 32,975 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización folio FUS201600439, de fecha 23 de noviembre de 2016, para subdividir en dos fracciones, un lote de terreno identificado con el número 18, de la Manzana 1, en la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie consistía en 47,732.97 m², se subdividió en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 45,051.816 m² y Fracción 2 con una superficie de 2,681.154 m², a solicitud de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Contrato de Fideicomiso número 2670, Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante el folio inmobiliario 00562695/0001, 00562696/0001, de fecha 26 de mayo de 2017.

3. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 34, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprueba la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario número 00397970/0006, 00397970/0007, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, 00455834/0001, 00455835/0001, 00455836/0001, 00455837/0001, 00455838/0001, 00455839/0001, 00455840/0001, 00455841/0001, 00455842/0001, 00455843/0001, 00455844/0001, 00455845/0001, 00455846/0001, 00455847/0001, 00455848/0001, 00455849/0001, 00455850/0001, 00455851/0001, 00455852/0001, 00455853/0001, 00455854/0001, 00455855/0001, 00455856/0001, 00455857/0001, 00455858/0001, 00455859/0001, 00455860/0001, 00455861/0001, 00455862/0001, 00455863/0001, 00455864/0001, 00455865/0001, 00455866/0001, 00455867/0001, 00455868/0001, 00455869/0001, 00455870/0001, 00455871/0001, 00455872/0001, 00455873/0001, 00455874/0001, 00455875/0001, 00455876/0001, 00455877/0001, 00455878/0001, 00455879/0001, 00455880/0001, 00455881/0001, 00455882/0001, 00455883/0001, 00455884/0001, 00455885/0001,

00455886/0001, 00455887/0001, 00455888/0001, 00455889/0001, 00455890/0001, 00455891/0001, 00455892/0001, 00455893/0001, 00455894/0001, 00455895/0001, 00455896/0001, 00455897/0001, 00455898/0001, 00455899/0001, de fecha 05 de marzo de 2013.

4. Mediante Escritura Pública número 25,589 de fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 47624-1 de fecha 15 de diciembre de 2014.

5. Mediante Escritura Pública número 27,215 de fecha 22 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores Arquitecta Dulce Mariela Rodarte Rojas y/o Arquitecto Ricardo Ruiz Alcántara y/o Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710327** de fecha 31 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio Lote 18, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 45,051.82 m², una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: Condominio 1: ciento trece (113) viviendas; y Condominio 2: ochenta y siete (87) viviendas.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto de red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Bugambilias, ubicado en Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/709/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Torre de Piedra Bugambilias, Calle Paso de los Toros, Lote 18, Manzana 1, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Unidad Condominal da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaria Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.

10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador para proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-67-08-2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, al Desarrollo Habitacional Torre de Piedra Bugambilias a realizarse en una superficie total de 45,057.816 m², compuesto por 200 viviendas, casa club, caseta de vigilancia, en el Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro.

11. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700138**, de fecha 04 de diciembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

12. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, mediante oficio y planos de fecha 10 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado de los Servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, al predio denominado Condominio Torre de Piedra Bugambilias (Lote 18, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro.

13. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de dos años a partir de la presente autorización.

14. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-089/18**, de fecha 09 de mayo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-089/18**, de fecha 09 de mayo de 2018, 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 **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
- Folio Z-2993179 de fecha 14 de mayo de 2018, por la cantidad de \$5,531.00 (Cinco mil quinientos treinta y un pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-2993180 de fecha 14 de mayo de 2018, por la cantidad de \$156,062.00 (Ciento cincuenta y seis mil sesenta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
- Gaceta Municipal número 69, Año III, Tomo I, de fecha 01 de junio de 2018.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 43 Tomo CLI, de fecha 08 de junio de 2018.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESOC/DCU/FC/2234/2018** de fecha 18 de mayo de 2018, el avance de obras de urbanización de la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 40.76% 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 \$6,409,462.27 (Seis millones cuatrocientos nueve mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 27/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$8,323,325.85	X	59.24%	X	100% + 30%
Total Fianza			\$6,409,462.27	

(Seis millones cuatrocientos nueve mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 27/100 M.N.)

17. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/DCU/FC/2234/2018 de fecha 18 de mayo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número III-515656-RC Serie y Folio Q129408, de fecha 23 de mayo de 2018, emitida por Fianzas Atlas, S.A., por un monto de \$6,409,462.27 (Seis millones cuatrocientos nueve mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 27/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO201706081** de fecha 06 de febrero de 2018, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, ubicada en Paso de los Toros, número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 275 m² para áreas comunes: terraza, acceso y área de contenedores, el bardado de 945.82 ml., áreas descubiertas de 695.89 m² estacionamiento 478.65 m², alberca de 141.73 m² y área de juegos de 75.51 m², el alineamiento de 73.63 ml. para una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera Condominio 1: 113 áreas para vivienda, Condominio 2: 87 áreas para vivienda.

19. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo, Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, para la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS”**, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, el promotor está exento a los siguientes procedimientos indicados en dicho Artículo, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización, así como autorización venta de lotes del fraccionamiento, en términos del citado Código:

- Inciso II: presentar los estudios técnicos
- Inciso VI: de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal “**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**”, la cantidad de \$6,033.72 (Seis mil treinta y tres pesos 72/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, denominada “**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**”, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$421,043.85 (Cuatrocientos veintiún mil cuarenta y tres pesos 85/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 275.36 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201706081**, 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]"

5. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, en términos del artículo 245 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 246 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.

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.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Residencial, denominada "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 20 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada “Daza U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 11 DE JUNIO DE 2018.

A T E N T A M E N T E

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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 el 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, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 1**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**113 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 70,342 de fecha 9 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 00455894/0009, 00455894/0010, de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar lo siguiente:

- I. La Cancelación Parcial de Hipoteca en primer, que otorga banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, a favor de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- II. El contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del Lote marcado con el número 18, de la Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 47,732.97 m².

2. Mediante Escritura Pública número 32,975 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización folio FUS201600439, de fecha 23 de noviembre de 2016, para subdividir en dos fracciones, un lote de terreno identificado con el número 18, de la Manzana 1, en la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie consistía en 47,732.97 m², se subdividió en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 45,051.816 m² y Fracción 2 con una superficie de 2,681.154 m², a solicitud de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Contrato de Fideicomiso número 2670, Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante el folio inmobiliario 00562695/0001, 00562696/0001, de fecha 26 de mayo de 2017.

3. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 34, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprueba la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario número 00397970/0006, 00397970/0007, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, 00455834/0001, 00455835/0001, 00455836/0001, 00455837/0001, 00455838/0001, 00455839/0001, 00455840/0001, 00455841/0001, 00455842/0001, 00455843/0001, 00455844/0001, 00455845/0001, 00455846/0001, 00455847/0001, 00455848/0001, 00455849/0001, 00455850/0001, 00455851/0001, 00455852/0001, 00455853/0001, 00455854/0001, 00455855/0001, 00455856/0001, 00455857/0001, 00455858/0001, 00455859/0001, 00455860/0001, 00455861/0001, 00455862/0001, 00455863/0001, 00455864/0001, 00455865/0001, 00455866/0001, 00455867/0001, 00455868/0001, 00455869/0001, 00455870/0001, 00455871/0001, 00455872/0001, 00455873/0001, 00455874/0001, 00455875/0001, 00455876/0001, 00455877/0001, 00455878/0001, 00455879/0001, 00455880/0001, 00455881/0001, 00455882/0001, 00455883/0001, 00455884/0001, 00455885/0001, 00455886/0001, 00455887/0001, 00455888/0001, 00455889/0001, 00455890/0001, 00455891/0001, 00455892/0001, 00455893/0001, 00455894/0001, 00455895/0001, 00455896/0001, 00455897/0001, 00455898/0001, 00455899/0001, de fecha 05 de marzo de 2013.

4. Mediante Escritura Pública número 25,589 de fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 47624-1 de fecha 15 de diciembre de 2014.

5. Mediante Escritura Pública número 27,215 de fecha 22 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores Arquitecta Dulce Mariela Rodarte Rojas y/o Arquitecto Ricardo Ruiz Alcántara y/o Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710327** de fecha 31 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio Lote 18, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3,

con una superficie de 45,051.82 m², una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: Condominio 1: ciento trece (113) viviendas; y Condominio 2: ochenta y siete (87) viviendas.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto de red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Bugambilias, ubicado en Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDominio 1**.

8. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/709/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Torre de Piedra Bugambilias, Calle Paso de los Toros, Lote 18, Manzana 1, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDominio 1**.

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 áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.

10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-67-08-2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, al Desarrollo Habitacional Torre de Piedra Bugambilias a realizarse en una superficie total de 45,057.816 m², compuesto por 200 viviendas, casa club, caseta de vigilancia, en el Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDominio 1**.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700180**, de fecha 13 de abril de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDominio 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros, sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"113 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

12. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, mediante oficio y planos de fecha 10 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado de los Servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, al predio denominado Condominio Torre de Piedra Bugambilias (Lote 18, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDominio 1**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-091/18**, de fecha 10 de mayo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDominio 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"113 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-091/18**, de fecha 10 de mayo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDominio 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8626922 de fecha 16 de mayo de 2018, por la cantidad de \$9,554.00 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M. N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8626923 de fecha 16 de mayo de 2018, por la cantidad de \$33,516.00 (Treinta y tres mil quinientos dieciséis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 69, Año III, Tomo I, de fecha 01 de junio de 2018.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 43 Tomo CLI, de fecha 08 de junio de 2018.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/2257/2018** de fecha 18 de mayo de 2018, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDominio 1"**, perteneciente a la Unidad Condominal **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.34% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,572,257.91 (Un millón quinientos setenta y dos mil doscientos cincuenta y siete pesos 91/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,787,531.77	X	67.66% X
		100% + 30%
Total Fianza		\$1,572,257.91

(Un millón quinientos setenta y dos mil doscientos cincuenta y siete pesos 91/100 M.N.)

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2257/2018 de fecha 18 de mayo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número III-515644-RC Serie y Folio Q129401, de fecha 23 de mayo de 2018, emitida por Fianzas Atlas, S.A., por un monto de \$1,572,257.91 (Un millón quinientos setenta y dos mil doscientos cincuenta y siete pesos 91/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP C-107/18**, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominial** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

18. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo, Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, para el **"CONDOMINIO 1"** perteneciente a la Unidad Condominial **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, el promotor está exento a los siguientes procedimientos indicados en dicho Artículo, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización, así como autorización venta de lotes del fraccionamiento, en términos del citado Código:

Inciso II: presentar los estudios técnicos

Inciso VI: de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el **"CONDOMINIO 1"**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 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 1"**, perteneciente a la Unidad Condominial **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"113 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]"

4. 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, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE**

PIEDRA BUGAMBILIAS", ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"113 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 19 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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 el 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, V y VII del artículo 244, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**87 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 70,342 de fecha 9 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante el folio inmobiliario 00455894/0009, 00455894/0010, de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar lo siguiente:

- I. La Cancelación Parcial de Hipoteca en primer, que otorga banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander México, a favor de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- II. El contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora y por otra parte, la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, del Lote marcado con el número 18, de la Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 47,732.97 m².

2. Mediante Escritura Pública número 32,975 de fecha 18 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización de la autorización folio FUS201600439, de fecha 23 de noviembre de 2016, para subdividir en dos fracciones, un lote de terreno identificado con el número 18, de la Manzana 1, en la Etapa 4, del Fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3, en esta ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, cuya superficie consistía en 47,732.97 m², se subdividió en dos fracciones: Fracción 1 con una superficie de 45,051.816 m² y Fracción 2 con una superficie de 2,681.154 m², a solicitud de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso identificado como Contrato de Fideicomiso número 2670, Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante el folio inmobiliario 00562695/0001, 00562696/0001, de fecha 26 de mayo de 2017.

3. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 34, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, en el que se aprueba la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario número 00397970/0006, 00397970/0007, 00455829/0003, 00455830/0003, 00455831/0003, 00455832/0003, 00455829/0004, 00455830/0004, 00455831/0004, 00455832/0004, 00455834/0001, 00455835/0001, 00455836/0001, 00455837/0001, 00455838/0001, 00455839/0001, 00455840/0001, 00455841/0001, 00455842/0001, 00455843/0001, 00455844/0001, 00455845/0001, 00455846/0001, 00455847/0001, 00455848/0001, 00455849/0001, 00455850/0001, 00455851/0001, 00455852/0001, 00455853/0001, 00455854/0001, 00455855/0001, 00455856/0001, 00455857/0001, 00455858/0001, 00455859/0001, 00455860/0001, 00455861/0001, 00455862/0001, 00455863/0001, 00455864/0001, 00455865/0001, 00455866/0001, 00455867/0001, 00455868/0001, 00455869/0001, 00455870/0001, 00455871/0001, 00455872/0001, 00455873/0001, 00455874/0001, 00455875/0001, 00455876/0001, 00455877/0001, 00455878/0001, 00455879/0001, 00455880/0001, 00455881/0001, 00455882/0001, 00455883/0001, 00455884/0001, 00455885/0001, 00455886/0001, 00455887/0001, 00455888/0001, 00455889/0001, 00455890/0001, 00455891/0001, 00455892/0001, 00455893/0001, 00455894/0001, 00455895/0001, 00455896/0001, 00455897/0001, 00455898/0001, 00455899/0001, de fecha 05 de marzo de 2013.

4. Mediante Escritura Pública número 25,589 de fecha 5 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico número 47624-1 de fecha 15 de diciembre de 2014.

5. Mediante Escritura Pública número 27,215 de fecha 22 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores Arquitecta Dulce Mariela Rodarte Rojas y/o Arquitecto Ricardo Ruiz Alcántara y/o Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201710327** de fecha 31 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio Lote 18, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 45,051.82 m², una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: Condominio 1: ciento trece (113) viviendas; y Condominio 2: ochenta y siete (87) viviendas.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados emite la autorización del proyecto de red subterránea de media tensión, baja tensión y alumbrado público, para el Condominio Bugambilias, ubicado en Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDominio 2**.
8. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/709/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal Torre de Piedra Bugambilias, Calle Paso de los Toros, Lote 18, Manzana 1, propuesto en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en el que se incluye el **CONDominio 2**.
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 áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.
10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emite el Dictamen de Viabilidad de los Servicios Integrales de Agua, mediante folio EXP. FQ-67-08-2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, al Desarrollo Habitacional Torre de Piedra Bugambilias a realizarse en una superficie total de 45,057.816 m², compuesto por 200 viviendas, casa club, caseta de vigilancia, en el Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, situado en la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDominio 2**.
11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700181**, de fecha 13 de abril de 2018, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**87 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
12. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, mediante oficio y planos de fecha 10 de enero de 2018, emite el proyecto aprobado de los Servicios agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, al predio denominado Condominio Torre de Piedra Bugambilias (Lote 18, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, en el que se incluye el **CONDominio 2**.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-092/18**, de fecha 10 de mayo de 2018, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros sin número, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: "**87 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-092/18**, de fecha 10 de mayo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:
- Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-8626920 de fecha 16 de mayo 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-8626921 de fecha 16 de mayo de 2018, por la cantidad de \$99,481.00 (Noventa y nueve mil cuatrocientos ochenta y un pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
 - Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 69, Año III, Tomo I, de fecha 01 de junio de 2018.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 43 Tomo CLI, de fecha 08 de junio de 2018.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/2263/2018** de fecha 17 de mayo de 2018, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS**", ubicada en Paso de los Toros, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 34.36% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,305,674.16 (Cinco millones trescientos cinco mil seiscientos setenta y cuatro pesos 16/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$5,305,674.16	X	65.64% X 100% + 30%

Total Fianza	\$5,305,674.16
---------------------	-----------------------

(Cinco millones trescientos cinco mil seiscientos setenta y cuatro pesos 16/100 M.N.)

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2263/2018 de fecha 17 de mayo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número III-515657-RC Serie y Folio Q129407, de fecha 23 de mayo de 2018, emitida por Fianzas Atlas, S.A., por un monto de \$5,305,674.16 (Cinco millones trescientos cinco mil seiscientos setenta y cuatro pesos 16/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **EXP C-107/18**, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominial** Habitacional de Tipo Residencial, denominada **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **2 CONDOMINIOS**, conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO 1: 113 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 2: 87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

18. De conformidad con el Artículo 226, de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo, Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, para el **"CONDOMINIO 2"** perteneciente a la Unidad Condominial **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, el promotor está exento a los siguientes procedimientos indicados en dicho Artículo, el cual cuenta con autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización, así como autorización venta de lotes del fraccionamiento, en términos del citado Código:

Inciso II: presentar los estudios técnicos

Inciso VI: de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el **"CONDOMINIO 2"**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 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 2"**, perteneciente a la Unidad Condominial **"TORRE DE PIEDRA BUGAMBILIAS"**, ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]"

4. 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, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO 2**", perteneciente a la Unidad Condominal "**TORRE DE**

PIEDRA BUGAMBILIAS", ubicada en Paso de los Toros número 1461, Lote 18, Manzana 1, Etapa 4, del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 19 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la sociedad mercantil denominada "Daza U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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 el 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, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

9. Que mediante escrito presentado por el C.P. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, Representante Legal del Fideicomiso número 851-01027, en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ZENIT”, ubicado en Circuito Altos Juriquilla número 1162, Lote 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 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. 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.

5. 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.

6. La Empresa Provincia Juriquilla, siendo el organismo operador para el suministro agua potable y alcantarillado, de a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, emite mediante oficio número ADMON IV/SCT-17/C26, de fecha 11 de diciembre de 2017, 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.

7. La Empresa Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., Provincia Juriquilla, a través del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, mediante planos sellados de fecha 19 de diciembre de 2017, se emite el proyecto para la red general de agua potable y para la red de aguas negras, para el Condominio Zenit, ubicado en Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

8. 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 Notaria 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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"**.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-067/18**, de fecha 23 de marzo de 2018, emite **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"**.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-067/18**, de fecha 23 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 **"ZENIT"**, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8292667 de fecha 16 de abril de 2018, por la cantidad de \$9,554.00 (Nueve mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-8292674 de fecha 16 de abril de 2018, por la cantidad de \$266,854.00 (Doscientos sesenta y seis mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 68, Año III, Tomo II, de fecha 22 de mayo de 2018.
- Presenta copia simple de comprobante de pago para la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDESODDU/COU/FC/1312/2018** de fecha 26 de abril de 2018, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ZENIT"**, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 68.26% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,872,817.59 (Cinco millones ochocientos setenta y dos mil ochocientos diecisiete pesos 59/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$14,232,188.56	X	31.74%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$5,872,817.59

(Cinco millones ochocientos setenta y dos mil ochocientos diecisiete pesos 59/100 M.N.)

15. Para dar cumplimiento al oficio SEDESODDU/COU/FC/1312/2018 de fecha 26 de abril de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2205065, de fecha 26 de abril de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$5,872,817.59 (Cinco millones ochocientos setenta y dos mil ochocientos diecisiete pesos 59/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2284/2018, de fecha 22 de mayo de 2018, emite la validación de la fianza número 2205065, de fecha 26 de abril de 2018, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDESODDU/COU/FC/1312/2018 de fecha 26 de abril 2018.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Construcción folio **LCO2018/176-L** de fecha 30 de abril de 2018, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ZENIT"**, ubicado en Circuito Altos Juriquilla número 1162, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 340.96 m², el bardado de 720.96 ml., el alineamiento de 124.51 ml. y 1,093.24 m² de área descubierta, para ciento nueve (109) áreas para vivienda en régimen de condominio.

18. De conformidad con el Artículo 226, Inciso VI de la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 21, Tomo CLI de fecha 16 de marzo de 2018, el promotor está exento de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas para el Condominio **"ZENIT"** solicitada, al formar parte del fraccionamiento Altos Juriquilla, el cual cuenta con autorización de venta de lotes en términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio **ZENIT**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 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 **"ZENIT"**, ubicado en Circuito Altos Juriquilla número 1162, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"109 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Para dar cumplimiento al artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$581,701.13 (Quinientos ochenta y un mil setecientos un pesos 40/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 340.96 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO2018/176-L**, 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]”

5. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, en términos del artículo 245 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 246 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.

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.

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.P. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, Representante Legal del Fideicomiso número 851-01027, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “ZENIT”, ubicado en Circuito Altos Juriquilla número 1162, Lotes 8, Manzana 1, Fraccionamiento Altos Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**109 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la cantidad señalada en el Considerando 19 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C.P. Augusto Amadeo Amezcua Vallarta, Representante Legal del Fideicomiso número 851-01027.

**QUERÉTARO, QRO., A 31 DE MAYO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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 de la Venta de las Unidades Privativas del Condominio**.

9. Que mediante escrito presentado por Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada "Banco INVEX", S.A., I.B.M., Grupo Financiero, 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 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 1, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: "**63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 26,680 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Constitución de un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado Bajo el Numero 2281, en lo sucesivo e indistintamente Fideicomiso, celebrado por la sociedad mercantil denominada Albatros Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y el señor Rafael Urquiza Guzzy a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente A; la sociedad mercantil Vive Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable a quien en lo sucesivo se le designará como el fideicomitente B, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Río Esla, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente C; la sociedad mercantil denominada Falco Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente D; Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0008, 00065936/0005, de fecha 19 de mayo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 29,159 de fecha 11 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder especial para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, limitado en su ejercicio a los asuntos relacionados con los inmuebles referidos en el presente Instrumento, así como únicamente para la realización de los trámites, gestiones, así como para obtener las autorizaciones, permisos, licencias necesarias por parte de cualquier autoridad Municipal, Estatal u organismo prestadores de servicios, como parte de los fines del Fideicomiso número 2281.

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606725 de fecha 15 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral

140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 2: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos (2) áreas comerciales y de servicios.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcela 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-247/2016 de fecha 13 de junio de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Mauricio Javier Vera Salazar, para el predio que se encuentra ubicado en las Parcela 42 Z-1 P1/2 y 53 Z1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados de aprobación de proyecto número DP09015914642016, de fecha 01 de marzo de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión Subterránea para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcelas 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0303/2016, de fecha 3 de mayo de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de las Unidades Condominales “A” y “B” de tipo Residencial, propuesto en el predio con claves catastrales 140100141193002 y 140100141197001, los cuales están ubicados en el Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. 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 áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m², y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada “Asociación Palmares de Querétaro”, A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **APC2016000179**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“75 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, mediante folio número **DUS201701361** autorizado en fecha 2 de marzo de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 2: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos (2) áreas comerciales y de servicios.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 7 de agosto de 2017, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/1002/2017**, de fecha 08 de agosto de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Gran Reserva”, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y

Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-184/17** de fecha 07 de diciembre de 2017, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-184/17** de fecha 07 de diciembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para la Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, 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-8320134 de fecha 15 de enero de 2018, por la cantidad de \$8,006.00 (Ocho mil seis pesos 00/100 M. N.). por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-8320135 de fecha 15 de enero de 2018, por la cantidad de \$71,414.00 (Setenta y un mil cuatrocientos catorce pesos 00/100 M. N.). por concepto de los Derechos de Supervisión.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de las siguientes publicaciones:
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 17 Tomo CLI, de fecha 02 de marzo de 2018.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/5401/2017** de fecha 13 de diciembre de 2017, el avance de obras de urbanización para **CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, perteneciente a la Unidad Condominal denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 61.00% 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 \$4,007,862.90 (Nueve millones siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 90/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$8,564,597.93	X	36.00%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$4,007,862.90	

(Cuatro millones siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 90/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio **SEDES0/DDU/COU/FC/5401/2017** de fecha 13 de diciembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1891442, de fecha 20 de marzo de 2018, emitida por Afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$4,007,862.90 (Cuatro millones siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 90/100 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 Licencia de Construcción folio **LCO2018/80-L**, autoriza la construcción de 1,406.32 m², (681.03 m² prototipo Zinfandel inclinada (séxtuples), 678.25 m² prototipo Zinfandel inclinada/plana (séxtuples) y 47.04 m² de la administración), para 63 áreas para viviendas del **CONDOMINIO 1**, de la Unidad Condominal.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio **VE/0135/2018**, **SCG-2640-18**, Expediente **QR-007-15-D**, de fecha 9 de marzo de 2018, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

22. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio **VE/0317/2018**, **SCG-2641-18**, **QR-008-15-D**, de fecha 19 de marzo de 2018, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-101/18**, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12**

VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio 1-TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, la cantidad de \$9,050.57 (Nueve mil cincuenta pesos 57/100 M.N.).

25. 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 1-TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, la cantidad de \$8,547.63 (Ocho mil quinientos cuarenta y siete pesos 63/100 M. N.).

26. Mediante oficio número **SAY/4278/2018** de fecha 12 de junio de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 08 de junio de 2018, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- *Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicado en la calle Palma Datilera número 106 1, Parcela, 53 Z-1 P1/2 y 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González.*

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 1, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS**”.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Con base en el artículo 240 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$2,924,877.66 (Dos millones novecientos veinticuatro mil ochocientos setenta y siete pesos 66/100 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, 406.32 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO2018/80-L**, 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]"

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 1, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: "**63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 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 241. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, deberá presentar el avance de obras de urbanización, misma que deberá tener por lo menos treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 242. 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. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

7. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto hidráulico, sanitario y pluvial, autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.
9. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.
10. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el punto anterior, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. 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 de la Unidad Condominal.
12. 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 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. 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.
15. 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.
16. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., 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 1 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 1, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“63 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 24 y 25 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

SEPTIMO. 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 245 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, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. 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 PRIMERO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA 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, 240, 224, 226 FRACCIÓN V, 232 Y 233 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, V y VII del artículo 244, actual artículo 226, 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.- Asimismo El día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo de Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.

Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 226 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... **Artículo 226.** 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; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del citado Código; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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 de la venta de las unidades privativas del Condominio.**

9. Que mediante escrito presentado por Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, 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 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 2, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: “**109 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 26,680 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Constitución de un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado Bajo el Numero 2281, en lo sucesivo e indistintamente Fideicomiso, celebrado por la sociedad mercantil denominada Albatros Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y el señor Rafael Urquiza Guzzy a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente A; la sociedad mercantil Vive Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable a quien en lo sucesivo se le designará como el fideicomitente B, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Río Esla, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente C; la sociedad mercantil denominada Falco Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente D; Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0008, 00065936/0005, de fecha 19 de mayo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 29,159 de fecha 11 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder especial para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, limitado en su ejercicio a los asuntos relacionados con los inmuebles referidos en el presente Instrumento, así como únicamente para la realización de los trámites, gestiones, así como para obtener las autorizaciones, permisos, licencias necesarias por parte de cualquier autoridad Municipal, Estatal u organismo prestadores de servicios, como parte de los fines del Fideicomiso número 2281.

3. Mediante Escritura Pública número 30,337 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de Actas de Ejecución de Deslinde, Notificaciones Catastrales así como de sus plano de Deslinde Catastral, sobre la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2281. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0009 y 00065936/0006, de fecha 4 de julio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial

inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606725 de fecha 15 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 2: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos (2) áreas comerciales y de servicios.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcela 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-247/2016 de fecha 13 de junio de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Mauricio Javier Vera Salazar, para el predio que se encuentra ubicado en las Parcela 42 Z-1 P1/2 y 53 Z1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados de aprobación de proyecto número DP09015914642016, de fecha 01 de marzo de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión Subterránea para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcelas 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0303/2016, de fecha 3 de mayo de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de las Unidades Condominales “A” y “B” de tipo Residencial, propuesto en el predio con claves catastrales 140100141193002 y 140100141197001, los cuales están ubicados en el Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. 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 áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m², y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada “Asociación Palmares de Querétaro”, A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC2016000178**, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“109 VIVIENDA”**.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, mediante folio número **DUS201701361** autorizado en fecha 2 de marzo de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 2: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos (2) áreas comerciales y de servicios.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-021/17** de fecha 7 de agosto de 2017, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1003/2017**, de fecha 08 de agosto de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la

Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“109 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

15. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-151/17** de fecha 22 de noviembre de 2017, emite la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINIAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominial conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-192/17** de fecha 18 de diciembre de 2017, emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominial **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“109 VIVIENDA”**, debido a la modificación en la descripción del condominio sin modificar la cantidad de unidades dentro del mismo.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-192/17** de fecha 18 de diciembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para la Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominial **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, 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-8329446 de fecha 15 de enero de 2018, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M. N.), por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-8329447 de fecha 15 de enero de 2018, por la cantidad de \$73,131.00 (Setenta y tres mil ciento treinta y un pesos 00/100 M. N.), por concepto de los Derechos de Supervisión.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de las siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 63, Año III, Tomo I, de fecha 06 de marzo de 2018.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 17 Tomo CLI, de fecha 02 de marzo de 2018

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/2296/2018** de fecha 22 de mayo de 2018, el avance de obras de urbanización para **CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, perteneciente a la Unidad Condominial denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 40.62% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$5,594,762.00 (Cinco millones quinientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y dos pesos 00/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$7,247,161.55	X	59.38%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$5,594,762.00

(Cinco millones quinientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y dos pesos 00/100 M.N.)

19. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/2296/2018** de fecha 22 de mayo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1908216, de fecha 23 de mayo de 2018, emitida por Afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$5,594,762.00 (Cinco millones quinientos noventa y cuatro mil setecientos sesenta y dos pesos 00/100 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 Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0135/2018, SCG-2640-18, Expediente QR-007-15-D, de fecha 9 de marzo de 2018, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 168 viviendas, localizado en la Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0317/2018, SCG-2641-18, QR-008-15-D, de fecha 19 de marzo de 2018, otorga la prórroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 209 viviendas, localizado en la Parcela 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, del Municipio de Querétaro, Qro., en lo sucesivo el desarrollo Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-101/18**, emite la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial, Comercial y/o de Servicios denominada **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 63 AREAS PARA VIVIENDA Y 12 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 AREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: 34 AREAS PARA VIVIENDA Y 48 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 82 AREAS PARA VIVIENDA Y 24 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, la cantidad de \$10,056.46 (Diez mil cincuenta y seis pesos 46/100 M.N.).

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2018, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, la cantidad de \$9,552.71 (Nueve mil quinientos cincuenta y dos pesos 71/100 M.N.).

25. Mediante oficio número **SAY/4279/2018** de fecha 12 de junio de 2018, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 08 de junio de 2018, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- *Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA, ubicado en la calle Palma Datilera número 106 2, Parcela, 53 Z-1 P1/2 y 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González.*

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 2, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“109 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

2. De conformidad al Artículo 213 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera **Condominio**, para los efectos de este Código, el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

3. Con base al artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras del contrato de compraventa 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 sean susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados. Asimismo se establecerá la obligación del adquiriente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privada, la asociación de condóminos.

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 254 al 263 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 240 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el estado de Querétaro que incluirá:

- a) 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;
- b) El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. 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;

V. 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;

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

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

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

IX. 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;

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

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

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio. [...]"

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDOMINIO 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 2, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: "**109 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

"[...] Artículo 241. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, deberá presentar el avance de obras de urbanización, misma que deberá tener por lo menos treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

"[...] Artículo 242. 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.

5. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

6. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

7. El Promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

8. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico

9. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, la garantía citada en el punto anterior, podrán ser cancelada por la autoridad municipal, previa solicitud del desarrollador, con fundamento en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. 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 de la Unidad Condominal.

11. 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 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

12. 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 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. 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.

14. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., 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 2 - TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**, ubicada en la calle Palma Datilera número 106 2, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente: **“109 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2018, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio 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 del comprobante de pago antes mencionado.

TERCERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el dictamen de Impacto Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

CUARTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

QUINTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

SEXTO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a noventa días a partir de la presente autorización, la Liberación de Áreas para Vía Pública, Dotación de Servicios, Respetando Conexiones Viales conforme a Impacto Vial, así como presentar el Estudio Hidrológico.

SEPTIMO. 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 245 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, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 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. 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 PRIMERO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada "Banco INVEX", S.A., I.B.M.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 DE JUNIO DE 2018.
A T E N T A M E N T E**

**MARIA ELENA ADAME TOVILLA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

PORTADA

MANUAL DE ORGANIZACIÓN

Secretaría de Obras Públicas

Daniel Rodríguez Parada Secretario de Administración	Ing. Hiram Villeda Rodríguez Secretario de Obras Públicas Municipales	Ing. Ariel A. Márquez Acosta Coordinador de Proyectos y Mejora Continua
Autorizó	Validó	Elaboró



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

TABLA DE CONTENIDO

PORTADA	1
1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANTECEDENTES	4
3. OBJETIVO GENERAL	6
4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS	6
5. ORGANIGRAMA	8
6. DESCRIPCIÓN ORGÁNICA	8
6.1. Secretaría de Obras Públicas Municipales	8
6.1.1. Dirección de Obras Públicas	12
6.1.1.1. Coordinación Administrativa de Obra Pública	14
6.1.1.1.1. Departamento de Programación	15
6.1.1.1.2. Departamento de Concursos y Contratos de Obra	16
6.1.1.1.3. Departamento de Control Presupuestal	17
6.1.1.2. Coordinación de Supervisión de Obra Pública	18
6.1.1.3. Coordinación de Proyectos de Obra	19
6.1.1.3.1. Departamento de Proyectos de Obra Institucional	20
6.1.1.3.2. Departamento de Proyectos de Obra Social y Educativa	20
6.1.1.3.3. Departamento de Proyectos de Infraestructura Hidráulica	21



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

1. INTRODUCCIÓN

Bajo lo establecido en el Artículo 50, Fracción XVII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que a la letra dice: “Elaborar, con el concurso de las demás dependencias de la administración pública municipal, los manuales administrativos de las mismas y auxiliar en la formulación de los anteproyectos de sus reglamentos interiores”, se elabora el presente Manual como un instrumento administrativo que permitan concentrar la información relativa a la organización y funcionamiento de la Administración Municipal.

El presente Manual de Organización pretende delimitar la actuación de los órganos municipales y dar a conocer a las y los servidores públicos y a otras Dependencias interesadas, la configuración estructural y organizacional básica de la Administración Municipal, **ya que en su contenido se describen de manera precisa los objetivos y las funciones de la Secretaría de Obras Públicas.**

Este documento se conforma por los siguientes apartados fundamentales: antecedentes organizacionales, el objetivo general de la **Dependencia**, su fundamento jurídico, conformado por los diversos ordenamientos jurídico-administrativos que regulan su actuación; el marco administrativo definido por el organigrama y de manera detallada, las funciones de las unidades administrativas que integran el organismo público municipal.

Por último, es importante señalar que este documento es un elemento fundamental en los estudios de reestructuración orgánica que se requieran, para avanzar en las acciones públicas y en el mejoramiento de la atención de los servicios municipales; por lo cual su actualización estará sujeta a la dinámica de la administración pública y al desarrollo de las Dependencias Municipales involucradas en la misma.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

2. ANTECEDENTES

En el Capítulo Tercero, Artículo 129 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, a la letra dice: “Los municipios dentro de sus posibilidades presupuestales ejecutarán o contratarán la ejecución de obra pública de conformidad con los que establecen las leyes y las disposiciones reglamentarias aplicables”.

Artículo 130.- Se consideran obras públicas:

- I. Los trabajos de construcción, instalación, preservación, conservación, protección, mantenimiento y demolición de bienes inmuebles propiedad del municipio;
- II. Las necesarias para la prestación de servicios públicos; y
- III. Las que por su naturaleza o destino sean consideradas de interés colectivo por el ayuntamiento.

El Código Municipal de Querétaro, Artículo 73 Bis a la letra dice: “La Secretaría de Obras Públicas Municipales, es la encargada de la proyección y construcción de las obras públicas municipales”.

A fin de cumplir con las facultades y responsabilidades que se le asignan, el 13 de Octubre del 2003 se aprueba el acuerdo de creación de la Secretaría de Obras Públicas Municipales a efecto de constituir una instancia municipal exclusivamente encargada de la programación, ejecución y supervisión de las obras que se realicen en el Municipio de Querétaro con recursos públicos asignados o ejercidos a través de la Administración Pública Municipal.

Asimismo el día 2 de Agosto de 2006 se autorizó la Unidad Coordinadora de Obras por la Secretaria de Administración.

En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Abril de 2007, se aprobó la desincorporación de la Dirección de Regularización Territorial, publicándose este acuerdo el 2 de mayo del mismo año.

El día 1 de agosto del 2007 se publica en acuerdo de Cabildo donde se cambia de denominación al Departamento de Mantenimiento Vial para ser Departamento de Mantenimiento Vial General, adscrito a la Dirección de Mantenimiento y Operación Vial de la Secretaría de Obras Públicas Municipales

De la misma forma, cambia la denominación del Departamento de Administración y Estadística de Mantenimiento Vial cambia para ser Departamento de Planeación y Estadística de Mantenimiento Vial, adscrito a la Dirección de Mantenimiento y Operación Vial de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

El 15 de marzo de 2011, la Secretaría de Administración aprueba la creación de la Coordinación Administrativa, Coordinación de Proyectos de Obra y la Coordinación Operativa, adscritas a la Dirección de Obras Públicas. En consecuencia se elimina la Unidad



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

Coordinadora de Obras; lo anterior con el fin de facilitar la operación de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

En sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de diciembre de 2014, publicándose en Gaceta Municipal Año III, No. 50 de fecha 18 de diciembre de 2014, se aprueba la reestructura orgánica de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, dando lugar a un reordenamiento de la plantilla en función de las actividades reales bajo una mayor eficacia y eficiencia en el cumplimiento de sus objetivos.

Actualmente, la Secretaría de Obras Públicas Municipales, opera con la estructura orgánica referida en el presente manual; siendo necesario, realizar la precisión que las funciones asignadas de los departamentos de Concursos y Contratos, Control Presupuestal y Programación, son ejecutadas a fin de contribuir en el resultado de las funciones de la Dirección de Obras Públicas.

El 25 de Septiembre del 2015 fue Aprobado por el Ayuntamiento el Acuerdo por el que se aprueba la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal en el cual se elimina la Dirección General de Obras Públicas Municipales y la Dirección de Conservación de Vialidades.

En sesión de Cabildo del 9 de mayo de 2017, se aprueba el “Acuerdo por el que se Reestructura la Secretaría de Obras Públicas”, publicado en Gaceta Municipal No. 41 de fecha 16 de mayo del presente y por consiguiente, se aprueba el Dictamen Técnico-Administrativo de la Secretaría de Administración del 3 de marzo del mismo año.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

3. OBJETIVO GENERAL

El objetivo del presente manual de organización es respaldar la operación de los procesos administrativos, a través de la descripción de funciones de cada uno de los órganos que integran la estructura municipal autorizada.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Municipales

- Código Municipal de Querétaro.
- Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro
- **Reglamento de Imagen Urbana**
- Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- Reglamento para el Uso y Registro de la Bitácora de Obra Pública en el Municipio de Querétaro.
- Reglamento de Auditoría Gubernamental del Municipio de Querétaro.
- Reglamento Interior de la Comisión de Transparencia del Municipio de Querétaro.
- Reglamento Interno del Archivo Municipal.
- Reglamento de Uso y Mantenimiento de Vehículos Propiedad del Municipio de Querétaro.
- **Reglamento de Estacionamientos y Servicios de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro.**
- Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro.
- Reglamento para la Colocación del Mobiliario Particular en la Vía Pública, Anuncios y Toldos para la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro.
- **Reglamento Orgánico del Tribunal Municipal de Responsabilidades Administrativas.**
- Lineamientos en Materia de Obra Pública del Municipio de Querétaro.

Estatales

- Constitución Política del Estado de Querétaro.
- Código Civil del Estado de Querétaro.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.
- Código Urbano para el Estado de Querétaro de Arteaga.
- Disposiciones de Vigencia Anual de la Ley de Hacienda del Estado para el Ejercicio Fiscal.
- Ley de Adquisiciones Enajenaciones Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro.
- Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.
- **Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro.**



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público del Estado de Querétaro.
- **Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro**
- Ley que establece las Bases para la Entrega Recepción Administrativa en el Estado de Querétaro.
- **Ley del Sistema de Asistencia Social del Estado de Querétaro.**
- **Ley de Planeación del Estado de Querétaro.**
- Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.
- Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.
- Ley de Hacienda de los Municipio del Estado de Querétaro.
- Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.
- Ley de Coordinación Fiscal.

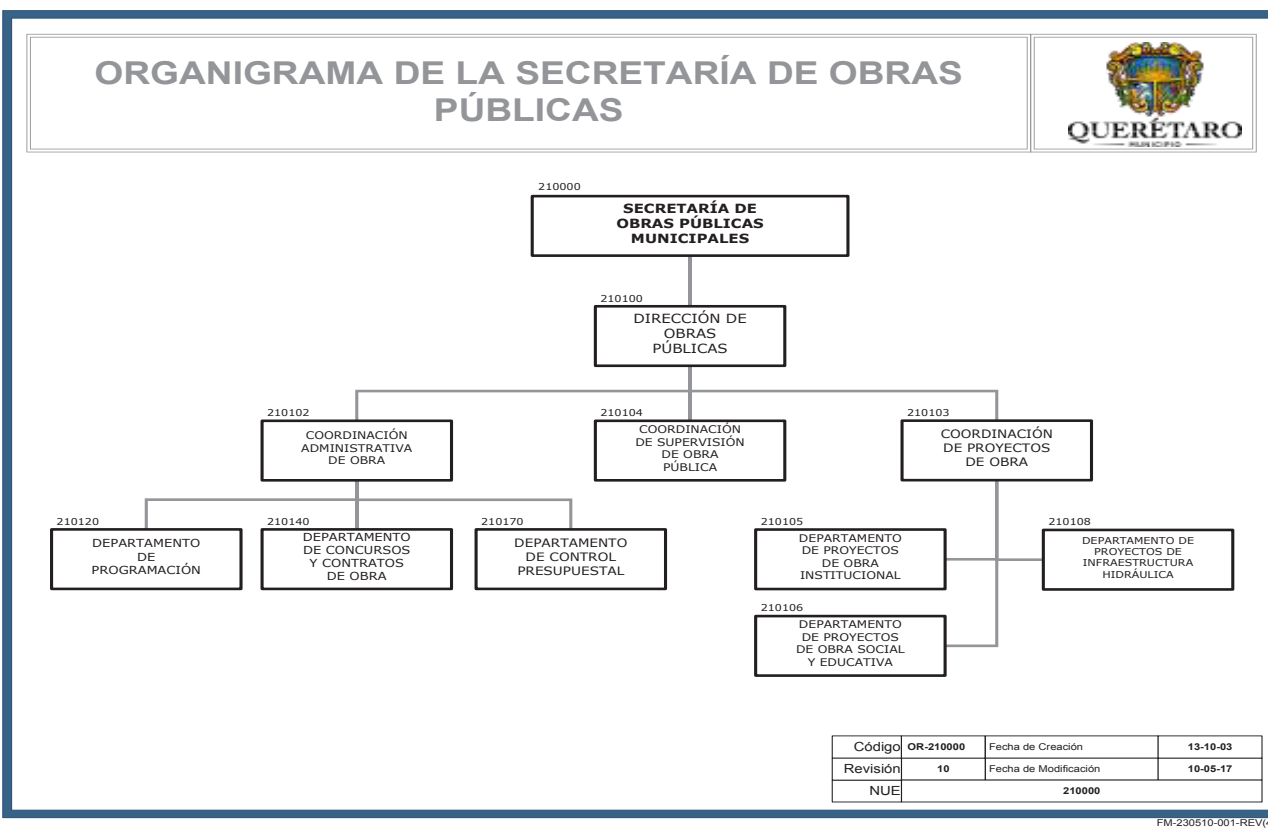
Federales

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- **Ley Federal de Procedimientos Administrativos**
- Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Ley de Amparo.
- Ley de Aguas Nacionales.
- **Ley de Coordinación Fiscal.**
- Ley de Caminos y Puentes y Autotransporte Federal.
- Ley de Contribución de Mejoras por Obras Públicas Federales de Infraestructura Hidráulica.
- **Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.**
- Ley de Planeación.
- Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las mismas.
- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal
- Reglamento de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Reglamento de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.
- Reglamento de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.
- **Reglas de Operación SAGARPA**
- Normativa Técnica SCT emitida por el Instituto Mexicano del Transporte.

MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

5. ORGANIGRAMA



6. DESCRIPCIÓN ORGÁNICA

6.1. Secretaría de Obras Públicas Municipales

Construir obra pública en favor de la ciudadanía, a través de la elaboración y el cumplimiento del Programa de Obra Anual con base a la normatividad aplicable en la materia, a fin de crear, mantener y mejorar la infraestructura requerida en el Municipio de Querétaro.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

Funciones

- Planear, dirigir, controlar y ejecutar en tiempo, costo, calidad y en apego a la normatividad aplicable, las obras públicas autorizadas en el Programa de Obra Anual.
- Elaborar planes, programas y presupuestos y cumplir con las políticas que coadyuvan al mantenimiento de las vialidades municipales existentes.
- Dirigir, coordinar y controlar la ejecución de los programas relativos al mantenimiento parcial o total a las superficies de rodamiento del municipio.
- Elaborar los proyectos y presupuestos de las obras públicas, debiendo coordinarlos con las dependencias que correspondan.
- Planear, coordinar y llevar a cabo de manera transparente y conforme a la normatividad aplicable, todas las actividades relacionadas con los procesos relativos a la licitación de las obras públicas para la adjudicación de los contratos y vigilar el cumplimiento de los mismos.
- Coordinar la construcción de los inmuebles, rescate y conservación de sitios y monumentos del municipio.
- Realizar las acciones derivadas de la celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las instituciones federales, estatales o municipales, de conformidad con su esfera competencial.
- Celebrar los convenios administrativos que por acuerdo del/de la Presidente/a Municipal le sean encomendados.
- Coordinar y atender, en su caso, todas las actividades que le sean encomendadas por el/la Presidente/a Municipal.
- Coadyuvar en el desarrollo administrativo en materia de simplificación, eficiencia, eficacia y calidad, a fin de garantizar una respuesta congruente con los compromisos de la población.
- Atender y contribuir con los programas de auditorías y revisiones a fin mostrar la transparencia del manejo de los recursos asignados a la dependencia.
- Generar y brindar a las dependencias competentes, la información y datos estadísticos relativos de avances físicos y financieros de las obras públicas.
- Brindar el apoyo necesario en las gestiones de diferentes dependencias que de manera coordinada participan con la aprobación y tramites concernientes con la ocupación de usos de suelo y /o solicitudes de la ciudadanía para la ejecución de la obra pública.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

Para el cumplimiento de las funciones además de la oficina del Secretario de manera directa, formal, funcional y operativa, la Secretaría de Obras Públicas se apoya con los siguientes puestos de staff administrativos:

Las funciones del/de la Secretario/a Técnico/a son:

- Atender, analizar y dar respuesta o seguimiento a la contestación o resolución de peticiones, planteamientos o solicitudes presentadas al C. Secretario y canalizarlas para su atención a las respectivas Direcciones, Coordinaciones o al Jefe de la Unidad de Apoyo Administrativo.
- Revisar y clasificar la correspondencia recibida en la oficina del/de la Titular de la Secretaría de Obras Públicas y turnarla al área correspondiente.
- Revisar y verificar la documentación generadas por la dependencia que requiere la firma del/de la C. Secretario/a, con la finalidad de validar su contenido, soporte, cumplimiento de objetivos y/o apego a la normatividad aplicable.
- Registrar los asuntos que hayan sido desahogados y seguir el proceso de los que se encuentran en trámite para llevar el control.
- Realizar el seguimiento a los acuerdos, resoluciones y demás determinaciones emitidas por el/la Secretario para que se cumplan en los términos señalados.
- Coordinar y atender, en su caso, todas las actividades que le sean encomendadas por el Secretario de Obras Públicas Municipales.

Las funciones del/de la Jefe/a de Unidad de Apoyo Administrativo son:

- Programar, controlar y comprobar el presupuesto anual del gasto operativo de tipo administrativo para la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- Elaborar y gestionar órdenes de servicio, transferencias presupuestales, conciliaciones de cuentas y requisiciones de materiales de consumo, papelería, equipo y suministros necesarios para la operación de la Secretaría, así como verificar el cumplimiento de las metas correspondientes al presupuesto autorizado.
- Programar, controlar y comprobar el gasto corriente, su avance programático financiero, así como la aplicación del fondo revolviente autorizado.
- Contribuir en el levantamiento interno, así como promover la actualización de inventario de bienes muebles asignados a la Secretaría para el control de los mismos.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Administrar y tramitar los movimientos a la plantilla de plazas, así como las incidencias del personal de la Secretaría, para su aplicación correspondiente.
- Gestionar y tramitar las contrataciones de prestadores/as de servicios profesionales que sean solicitados por las Unidades Administrativas, así como dar el trámite al pago que corresponda en cumplimiento a cada contrato celebrado.
- Coordinar la integración o actualización de los manuales administrativos de la dependencia, así como difundir su implementación, con el fin de contar con herramientas de apoyo para la funcionalidad de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Las funciones del/de la Coordinador/a de Normatividad de Obra Pública son:

- Recibir de la oficina del/de la C. Secretario/a, las notificaciones y atender los actos protocolarios de inicio, proceso y cierre de auditorías, de acuerdo a las fechas de compromiso establecidas.
- Solicitar, resguardar e integrar la información solicitada de los procesos de revisión, que incluyen por mencionar los expedientes técnicos, de concurso y administrativo ó unitarios de las obras públicas auditadas.
- Proporcionar de acuerdo a las fechas de compromiso establecidas, el soporte probatorio y documental necesario para el desarrollo de revisión que se tenga.
- Elaborar y entregar los informes detallados ó finales de cada auditoría practicada, para su autorización y entrega oportuna del titular de la dependencia.
- Informar a las y los titulares de la Secretaría de Obras Públicas, los avances de revisión o de las irregularidades relevantes que se detecten durante el desarrollo de las auditorías para su conocimiento y toma de decisiones.
- Realizar el seguimiento de las observaciones e irregularidades determinadas en los informes de auditorías.
- Proponer e implementar mecanismos de control interno y seguimiento que permitan aportar mejoras en la eficiencia, eficacia y calidad con que se alcanzan las metas y objetivos de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Las funciones del/de la Coordinador/a de Información y Estadística de Obra son:

- Generar y brindar a las dependencias competentes, la información y datos estadísticos relativos de avances físicos y financieros de las obras públicas.
- Mantener actualizada la información Geográfica referente a las obras públicas.

 QUERÉTARO MUNICIPIO	MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas			
	CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
	REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Gestionar la base de datos histórica de obras públicas realizadas por el Municipio de Querétaro.
- Apoyar en la respuesta de las solicitudes de información gubernamental turnadas a la Secretaría.
- Fungir como enlace con la Coordinación General de Comunicación Social y con la **Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública** para actualizar la información de la página web.
- **Generar y concentrar la información relativa al status de las obras a fin de poder ser mostrada en presentaciones de entrega y arranque de obra a través de fichas técnicas que muestren el avance de las mismas.**
- **Administrar y seleccionar las fotografías de obra para mantener la plataforma de Gobierno Abierto actualizada.**

Las funciones del/de la Coordinador/a de Concertación Ciudadana de Obra Pública:

- Realizar acciones derivadas de convenios y acuerdos de coordinación celebrados con diversas Instituciones Federales, Estatales y Municipales.
- Celebrar convenios administrativos que por acuerdo del Presidente Municipal le sean encomendados, brindar el apoyo necesario a las diferentes dependencias que de manera coordinada participan con la aprobación y trámites para la liberación y ocupación de suelo; así como atención y seguimiento a peticiones de la ciudadanía para la ejecución de la obra pública.

6.1.1. Dirección de Obras Públicas

Objetivo Funcional

Dirigir y controlar la ejecución de las obras que conforman el Programa de Obra Anual a fin de se lleven a cabo conforme a lo establecido y cumpliendo la normatividad aplicable.

Funciones

- Dirigir a las Coordinaciones para que cumplan con las políticas y programas relativos a la construcción de las obras.
- Coadyuvar en la coordinación y control de la ejecución de los programas relativos a la construcción de las obras públicas.

MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Coordinar las acciones derivadas de la celebración de convenios y acuerdos con particulares y con instituciones federales, estatales y municipales, de conformidad con la esfera competencial de la Secretaría de Obras Públicas.
- **Vigilar y dirigir las acciones derivadas de la celebración de convenios con Dependencias Federales y Municipales, relativo al ramo de obra pública.**
- Coordinar y dar seguimiento a los contratos de compra-venta y a los convenios de ocupación previa, para la adquisición de suelo en la ejecución de la obra pública.
- Determinar los mecanismos de coordinación para la elaboración y gestión de los informes relativos a las adecuaciones físicas y financieras de las obras públicas.
- Apoyar al/a la Secretario/a de Obras Públicas, en la promoción de las obras públicas, ante dependencias públicas, federales y estatales, para la consecución de recursos, para la ejecución de las mismas.
- Dirigir y atender en su caso, todas las actividades que le sean encomendadas por la o el Secretario de Obras Públicas.
- Planear y evaluar la elaboración de estudios técnicos de obra, así como las actividades de validación en campo, de conformidad con los lineamientos emitidos por las dependencias rectoras.
- Elaborar las proyecciones y el presupuesto correspondiente al Programa Anual de Obra Pública, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.
- Dirigir la integración de los expedientes técnicos de los proyectos y programas de la obra pública y concertación, con las dependencias rectoras de obra y las instancias federales y estatales facultadas.
- Dirigir las actividades relativas a la contratación de la obra pública municipal, en estricto apego a las normas emitidas por las autoridades competentes.
- Dirigir las funciones de las Coordinaciones de la Dirección de Obras Públicas, así como realizar la evaluación correspondiente, conforme a los lineamientos establecidos para ello.
- Vigilar el cumplimiento del objeto de contrato de las y los prestadores de servicios profesionales.

Para el cumplimiento de las funciones de la Dirección de Obras Públicas se apoya con un puesto de staff administrativo: que es el coordinador Técnico (a), el cual se encarga de:



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- **Coordinar la ejecución de las actividades administrativas que se derivan de la programación, licitación y pago de estimaciones de las obras que se ejecutan en el Municipio de Querétaro.**
- **Dar seguimiento a los acuerdos y determinaciones determinadas en las juntas de la Dirección.**
- **Informar y dar seguimiento a las áreas de la Dirección, de las disposiciones, oficios e instrucciones emitidas por la o el titular de la Dirección de Obras Públicas.**

6.1.1.1. Coordinación Administrativa de Obra Pública

Objetivo Funcional

Gestionar las interferencias que se tienen en la ejecución de las obras, en términos administrativos, interferencia física y por requerimientos sociales, **así como** coordinar la suficiencia otorgada para la ejecución de obras de acuerdo al POA, aplicar los lineamientos durante el proceso de adjudicación de obras y coordinar que se mantengan actualizados los avances financieras de las obras en proceso y terminadas.

Funciones

- Coordinar las funciones de los Departamentos de Programación, Concursos y Contratos de Obra y Control Presupuestal para el logro de sus objetivos.
- Apoyar las aprobaciones de cada uno de los proyectos hidráulicos-sanitarios ante la CEA, hasta la obtención del plano sellado y autorizado por la dependencia correspondiente, posterior a contar con los proyectos por parte de la Coordinación correspondiente.
- **Gestionar el trámite de servicios de agua y drenaje necesarios para las obras de carácter institucional, con las dependencias correspondiente, posterior a la entrega de la documentación y proyecto necesarios por parte de la Coordinación responsable.**
- Gestionar las autorizaciones de construcción para todas y cada una de las obras que ejecuta la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- Turnar las autorizaciones al Departamento de Programación a fin de que sean incluidas en todos y cada uno de los expedientes técnicos de obra.
- **Gestionar los trámites para la obtención de permisos ante SEMARNAT, CONAGUA, CFE y Dependencias Municipales, de las obras que así lo requieran, posterior a contar con los proyectos y documentación requerida para el trámite que aplique, proporcionando por la Coordinación responsable.**



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Gestionar las autorizaciones en términos de impactos ambientales ante la SEDESU del Estado de Querétaro y/o la SEMARNAT, posterior a la entrega de la documentación y proyecto necesarios, proporcionados por parte de la Coordinación correspondiente.
- Mantener coordinación con los departamentos de Proyectos de Obra Institucional, Obra Social y Educativa, Infraestructura Hidráulica e Infraestructura Vial.

6.1.1.1.1. Departamento de Programación

Objetivo Funcional

Obtener de la Secretaría de Finanzas de Municipio de Querétaro, la asignación presupuestal, mediante la aprobación de los expedientes técnicos en el Sistema de Información Municipal (SIM) para la ejecución de las obras programadas en el ejercicio vigente.

Funciones

- Gestionar con la Dirección de Egresos e Información Financiera la factibilidad y/o autorización financiera destinada a obras públicas.
- Dar seguimiento a la integración de las obras autorizadas por la Secretaría de Finanzas en el Programa de Obra Anual a través del COPLADEM.
- Dar seguimiento a la autorización presupuestal de los recursos, según sea el caso, de conformidad con la normatividad aplicable para cada uno de los fondos. Para la ejecución de las obras solventadas en el POA.
- Integrar los oficios de aprobación de obras a los expedientes técnicos de las obras autorizadas en el programa de obra anual (POA).
- Recibir y dar seguimiento a la aprobación de los expedientes técnicos y al ejercicio de los recursos asignados para la Dirección de Obras Públicas.
- Coadyuvar en el seguimiento de los programas asignados a la Secretaría a través de convenios de colaboración, con el objeto de verificar el cumplimiento de los mismos.
- Elaborar, revisar, validar y mantener actualizado el catálogo de precios unitarios que se aplicaran a los presupuestos del programa de obra anual.
- Recibir la solicitud, analizar y autorizar los conceptos y/o precios unitarios no considerados en el catálogo del presupuesto autorizado, de las obras del programa de obra anual.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Coordinar y atender, en su caso, todas las actividades que sean necesarias de manera previa al procedimiento de licitación de las obras públicas ejecutadas por la Dirección de Obras Públicas.

6.1.1.1.2. Departamento de Concursos y Contratos de Obra

Objetivo Funcional

Elaborar contratos con base a la normatividad aplicable en la materia, a través del proceso de adjudicación de obra, para la ejecución de obras del Programa Anual de Obra Pública, a fin de formalizar la realización de las mismas entre el contratista y el Municipio de Querétaro.

Funciones

- Planear y coordinar de conformidad con el tipo de recurso y normatividad aplicable, las diferentes modalidades de concurso de las Obras del Programa de Obra Anual aprobadas para su ejecución por la Dirección de Obras Públicas.
- Participar en el Comité de Selección de Contratistas.
- Elaborar las bases de las convocatorias de los concursos en base a la normatividad aplicable vigente.
- Elaborar y tramitar la publicación de las convocatorias para la licitación de obra pública, así como dar de alta la información conforme al tipo de recurso en el sistema Compranet para el conocimiento de los interesados y en cumplimiento de la normatividad aplicable vigente.
- Coordinar los concursos de las Obras del Programa de Obra Anual.
- Presidir actos, elaborar las actas, dictámenes y la demás documentación necesaria en los procedimientos de licitación.
- Revisar y dictaminar las propuestas económicas y técnicas presentadas por los licitantes, notificar a las diversas áreas involucradas acerca de los fallos para las adjudicaciones de obras.
- Elaborar los contratos de la obra pública en apego al modelo y sustento legal que de manera previa fue revisado y autorizado por la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.
- Solicitar, revisar y **validar** las garantías y seguros de acuerdo a la normatividad aplicable de la materia, para dar formalidad al instrumento jurídico.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Recabar las firmas de quienes suscribirán los contratos y revisar que las garantías y los seguros así como la demás documentación que se haya pactado para la formalización cumpla con los requisitos solicitados.
- Integrar las garantías y seguros correspondientes de las Obras autorizadas del Programa de Obra Anual a la documentación para el soporte de pago, verificando que dichos documentos cumplan con la normatividad en la materia y lo estipulado en el contrato respectivo.
- Recibir a solicitud y verificar la documentación soporte para elaborar convenios modificatorios de monto y/o plazo de ejecución del Contrato de Obra Pública.
- Resguardar en forma ordenada y sistemática la documentación original relativa a los actos, los contratos y los convenios modificatorios de los procesos de adjudicación, para integrar y turnar el expediente de concurso que custodia el departamento de Control Presupuestal.
- Realizar las acciones correspondientes a la comprobación de los procesos de licitación y contratación de las obras generadas con recursos federales y estatales, a fin de transparentar el uso de los mismos.

6.1.1.1.3. Departamento de Control Presupuestal

Objetivo Funcional

Llevar el control del avance financiero de los recursos federales, estatales y municipales asignados a la Secretaría, a través de controles aplicados a cada una de las obras ejecutadas, a fin de conocer la información que se genera en el ejercicio financiero, así como resguardar los expedientes de las mismas.

Funciones

- Llevar el control de la documentación que ingresa al Departamento de Control Presupuestal relacionado con el proceso de los anticipos, estimaciones ordinarias, estimaciones finiquito y/o única de obra.
- Integrar la documentación comprobatoria de la obra contratada, conforme a la normatividad aplicable, para realizar el trámite de pago.
- Realizar los trámites administrativos ante Gobierno del Estado para ejercer los recursos otorgados para la obra pública (dentro del ámbito de su competencia).
- Dar seguimiento del ejercicio financiero a las Obras del Programa de Obra anual.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Llevar el control del avance financiero de las obras que conforman los programas de obra pública ya sea origen federal, estatal o municipal.
- Custodiar y controlar los expedientes de cada una de las obras realizadas por la Dirección de Obras Pública.
- Verificar con el área correspondiente la procedencia de la liberación de las garantías a solicitud del contratista.
- Realizar las acciones correspondientes a la comprobación de gastos y estimaciones de las obras generadas con recursos federales y estatales, a fin de transparentar el uso de los mismos.

6.1.1.2. Coordinación de Supervisión de Obra Pública

Objetivo Funcional

Verificar el cumplimiento de las acciones programadas para la ejecución de obras públicas, a fin de dar seguimiento a la planeación, ejecución y entrega de las mismas.

Funciones

- Verificar la ejecución de las Obras contenidas en el Programa Anual mediante la supervisión de las mismas en campo a fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en los contratos de la Secretaría.
- Supervisar y controlar el proceso de la ejecución del programa de obra, con base a lo dispuesto en el proyecto ejecutivo, lo que señalan las normas generales de construcción, lo estipulado en las cláusulas contractuales y a las especificaciones particulares a fin de dar el debido seguimiento y cumplimiento a su realización de acuerdo al presupuesto contratado de los Proyectos autorizados en el **Programa de Obra Anual**.
- Validar los conceptos que estén fuera del catálogo de precios contratado, a fin de contribuir a la aprobación de la propuesta de precios unitarios no contemplados y necesarios para el cumplimiento de la correcta ejecución de los trabajos.
- Recabar y revisar la documentación del avance físico de la obra, con el fin de autorizar la estimación de los trabajos ejecutados para gestionar el correspondiente pago de la misma y, en su caso solicitar los convenios de ampliación de plazo y de monto que se requieran para el debido cumplimiento de lo estipulado en contrato.
- Validar las estimaciones de los trabajos ejecutados por el contratista, a fin de autorizar su trámite para pago. Así mismo, hacer las gestiones necesarias y con las autoridades que corresponda con la finalidad de convocarlas a los eventos de recepción y entrega de la obra.

MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Verificar que se lleve a cabo la gestión, ejecución y comprobación de los recursos federales, estatales y municipales antes las instancias con quienes se hayan solicitado para la realización de los proyectos mediante el inicio, la ejecución y la terminación de los trabajos.
- **Gestionar con las diferentes Dependencias la infraestructura existente en el sitio de las obras para evitar daños a las mismas y, de ser necesario, realizar las adecuaciones al proyecto.**
- **Validar las fichas técnicas para la entrega de obras terminadas.**
- **Coadyuvar en la atención de las demandas ciudadanas en conjunto con la Dirección de Gobernación en temas relacionadas con las obras en ejecución.**
- **Dar seguimiento al cierre administrativo y físico de las obras en ejecución en conjunto con las unidades operadoras de los mismos.**

6.1.1.3. Coordinación de Proyectos de Obra

Objetivo Funcional

Coordinar y dar seguimiento a los proyectos de obra a fin de gestionar los recursos requeridos y verificar su cumplimiento de acuerdo a los planes y programas establecidos en beneficio de la sociedad.

Funciones

- Atender las solicitudes de proyecto de obra pública de las dependencias Municipales que lo requieran, a fin de determinar los lineamientos de su ejecución.
- Validar la factibilidad técnica de los proyectos de obra, a través de realizar visitas de campo en los predios donde se planea la ejecución de la obra.
- Coordinar los trabajos de topografía programando actividades de la brigada que realizará los levantamientos.
- Realizar las gestiones necesarias para la elaboración de estudios preliminares; como son: mecánica de suelos, informes preventivos de impacto ambiental, con apoyo de las dependencias competentes.
- Coordinar y dar seguimiento a los proyectos de obra de **los diferentes Departamentos**, a fin de verificar su ejecución.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Dar seguimiento al presupuesto aprobado para la ejecución de obras ante las **Dependencias Federales, estatales y municipales**
- Validar y controlar la elaboración de expedientes técnicos **de las obras autorizadas** requeridos para el inicio de la licitación correspondiente.
- Elaborar los términos de referencia para la ejecución de proyectos.
- Realizar visitas de supervisión técnica y arquitectónica a las obras en proceso, con el objetivo de verificar el apego a proyecto y el cumplimiento de la normatividad aplicable.

6.1.1.3.1. Departamento de Proyectos de Obra Institucional

Objetivo Funcional

Determinar los mecanismos de coordinación de control de proyectos de obra Institucional, a través del seguimiento de los lineamientos establecidos para la ejecución de dichos proyectos, en beneficio de la ciudadanía.

Funciones

- Atender las solicitudes de Obra Públicas de las Dependencias que requieran de Obra Institucional, a fin de determinar los lineamientos de su ejecución.
- Validar la factibilidad técnica de los proyectos de Obra Institucional, a través de realizar visitas de campo en los predios donde se planea realizar la obra.
- **Solicitar a la Coordinación de Proyectos los trabajos de topografía mecánica de suelos, estructurales y/o eléctricos**, necesarios para la elaboración del proyecto.
- Dar seguimiento en la elaboración de proyectos de obra institucional requeridos para el inicio de la licitación correspondiente.
- Elaborar los términos de referencia para la ejecución de las obras Institucionales.

6.1.1.3.2. Departamento de Proyectos de Obra Social y Educativa

Objetivo Funcional

Determinar los mecanismos de coordinación de control de obras relacionadas con proyectos de obra social y educativa, a través del seguimiento de los lineamientos establecidos para la ejecución de dichos proyectos ante instancias municipales, estatales y federales, en beneficio de la ciudadanía.

MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

Funciones

- Atender las solicitudes de obra pública generada por el COPLADEM y que forma parte del Programa de Obra Anual, así como de las diferentes dependencias federales que tengan que ver con la obra Social y Educativa tales como: Delegación Federal SEDESOL, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Unidad de Servicios para la educación básica del Estado de Querétaro, Comisión Nacional para los pueblos Indígenas, CECyTEQ, COBAQ **y demás instituciones educativas** para su ejecución.
- Realizar visitas de campo con la finalidad de evaluar la factibilidad del proyecto de obra en coordinación el COPLADEM y las diferentes instancias federales involucradas.
- Determinar las gestiones necesarias para la realización de estudios preliminares.
- Asistir a reuniones con las diferentes dependencias de gobierno, a fin de dar seguimiento a los proyectos de obra social y educativa dentro del territorio municipal.
- **Elaborar los preliminares y proyecto** según requiera el tipo de programa en ejecución
- Validar y generar la elaboración de expedientes técnicos para el inicio de la licitación correspondiente.
- Elaborar los términos de referencia para la ejecución de proyectos externos.
- Revisar y supervisar la entrega de proyectos externos a fin de validar su cumplimiento.
- **Coadyuvar en la resolución de** problemas en obra cuando hay cambios de proyecto por diversas situaciones.

6.1.1.3.3. Departamento de Proyectos de Infraestructura Hidráulica

Objetivo Funcional

Planear y llevar a cabo los proyectos de infraestructura hidráulica a fin de atender los requerimientos de programas de obra pública, llevando el control de los mismos hasta su conclusión, apegado a la normatividad aplicable.

Funciones

- Atender y dar seguimiento a propuestas del programa de obra anual en proyectos de infraestructura hidráulica.
- Coordinar tanto la elaboración como el control de expedientes técnicos, así como la elaboración de planos, memoria descriptiva y de cálculo, elaboración de croquis y números generadores, captura del presupuesto en el Sistema de información.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN Secretaría de Obras Públicas

CÓDIGO:	MN-210000-001	FECHA ELAB:	13-05-05
REVISIÓN:	7	FECHA MODIF:	26-04-18

- Coordinar la elaboración, revisión análisis y modificación de los proyectos de obra, a fin de obtener el proyecto ejecutivo.
- Participar en los recorridos de obra durante el proceso de ejecución de estas, con la finalidad de que la obra se apegue al proyecto ejecutivo y de ser necesario llevar a cabo las modificaciones al mismo.

Acuerdo No. AA/SF/09/2018

APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN MULTAS GENERADAS CON MOTIVO DE LA OMISIÓN O EXTEMPORANEIDAD EN LA PRESENTACIÓN DE ACTOS Y CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, se determina, lo siguiente; ACUERDO, que a partir del día 01 al 30 de abril del presente ejercicio fiscal, se llevará a cabo de forma general, la aplicación de descuentos en las sanciones pecuniarias impuestas con motivo de la de la Omisión o Extemporaneidad en la presentación de Actos y Contratos Traslativos de Dominio, acorde a los siguientes lineamientos:-----

CONSIDERANDOS

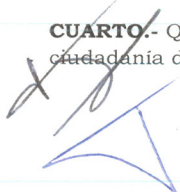
PRIMERO.- Que de conformidad con los artículos 74 penúltimo y último párrafo de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro es obligación de las personas físicas o morales que se dediquen, sea por su objeto social o por su actividad preponderante, a la realización de operaciones traslativas de dominio de inmuebles, salvo que dichos inmuebles los adquieran solamente para formar parte de su activo fijo, presentar en la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, por escrito o a través de medios electrónicos, un aviso mensual que contenga la relación pormenorizada de los actos y contratos traslativos de dominio que hayan celebrado en el mes, cumpliendo con dicha obligación fiscal dentro de los quince días siguientes al mes en hubieran llevado a cabo las operaciones correspondientes.-----

De igual forma, el numeral en comento, establece que en caso de que el obligado no presente las declaraciones aludidas con antelación, se sancionará con base a lo dispuesto por la legislación fiscal aplicable.-----

SEGUNDO.- En virtud del incumplimiento de dicha obligación a cargo de los sujetos pasivos, respecto a la omisión o presentación de las declaraciones de actos y contratos traslativos de dominio y en correlación con los preceptos 100, 101 y 102 fracción I del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se impusieron diversas multas administrativas correspondientes a los ejercicios fiscales 2014, 2015 y 2016.-----

TERCERO.- Que con la finalidad de que la presente Administración se encuentre en posibilidades de actualizar la base de datos que obran en los archivos físicos y electrónicos que obran en esta Dependencia, especular el monto a recuperar de cartera vencida, evitar proyecciones de ingresos irreales y gestiones innecesarias dentro del Procedimiento Administrativa de Ejecución.-----

CUARTO.- Que en consideración de la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro.-----



Centro Cívico
Segundo piso, Letra A, Blvd. Bernardo Quintana 10 000,
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090
Tel. 01 [442] 238 77 00 Ext. 6301
www.municipiodequeretaro.gob.mx

QUINTO.- Que en términos de lo establecido por el artículo 175 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los presidentes municipales o los encargados de las finanzas públicas municipales podrán reducir, hasta un cien por ciento el importe de las multas impuestas por autoridades municipales.-----

SEXTO.- Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, el día 22 de diciembre del 2017 número 59 Tomo III, el Titular Encargado de las Finanzas Públicas, cuenta con las facultades para aplicar reducciones sobre Multa y Recargos hasta en un cien por ciento.-----

En razón de los argumentos de derecho antes expuestos:-----

ACUERDO

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el numeral 175 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, 1, 2, 3, 4, 5 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro Número 59, Tomo III, el día 22 de diciembre del 2017, autorizo que de manera general se aplique el 100% de descuento en el importe de las sanciones pecuniarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014, 2015 y 2016, respectivamente, impuestas con motivo del incumplimiento de dicha obligación a cargo de los sujetos pasivos, respecto a la omisión o presentación de las declaraciones de actos y contratos traslativos de dominio.-----

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

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA
SECRETARIO DE FINANZAS

LIC. KARINA SANCHEZ TORRES
DIRECTORA DE INGRESOS

LIC. ARTURO TERRAZAS MEDINA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE IMPUESTOS
INMOBILIARIOS

Centro Cívico
Segundo piso, Letra A, Blvd. Bernardo Quintana 10 000,
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090
Tel. 01 (442) 238 77 00 Ext. 6301
www.municipiodequeretaro.gob.mx

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN 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;

CERTIFICO:

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 1 de Junio de 2018, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Reforma el Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro”, que textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, 38, 146, 147, 148, 150 Y 151 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54, 55 INCISO C Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Por su parte, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular de manera 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.
3. Asimismo, el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que en la medida en que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad
4. En fecha 14 de abril de 2014 se publicó en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro el Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, en el cual se regulan los requisitos y procedimiento para la selección de hombres, mujeres, personas morales y organizaciones sociales, que por su trayectoria, obras y acciones en beneficio de la sociedad queretana merecen su reconocimiento.
5. El Ayuntamiento de Querétaro hoy reconoce que el fortalecimiento de un sistema institucional al servicio de la democracia, de los derechos de la ciudadanía y del desarrollo social, político y económico es un proceso constante y dinámico y en permanente consolidación, en el cual el ejército y las fuerzas armadas mexicanas han desempeñado un papel relevante.
6. El ejército y fuerza aérea mexicana, son instituciones permanentes que tienen prioritariamente las misiones de defender la integridad, la independencia y la soberanía de la nación, garantizar la seguridad interior y auxiliar a la población en casos de necesidades públicas, realizar acciones cívicas y obras sociales que tiendan al progreso del país, entre otras. Su desempeño tiene una incidencia primordial en la gobernabilidad y en la construcción y conservación de la unidad y la identidad nacionales.
7. Las acciones del ejército se traducen en un ambiente de seguridad y paz, requisito indispensable para que las políticas de los gobiernos resulten en indicadores favorables de crecimiento y desarrollo.
8. Atendiendo en principio a la división política del país se han establecido zonas militares en áreas geográficas definidas para facilitar la conducción de operaciones militares y la delimitación de responsabilidades. En el municipio de Querétaro se encuentra establecido el Cuartel General de la 17ª Zona Militar, cuyo personal jurisdiccional a este mando territorial, con esmero y disciplina y bajo los más altos valores de Honor, Lealtad, Disciplina, Sacrificio, Espíritu de Cuerpo, Valor y Respeto a los Símbolos Patrios, ha contribuido de manera decisoria a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía queretana.
9. Por tal razón se estima procedente hacer público ese reconocimiento y se incluye la presea Damián Carmona, soldado mexicano reconocido por su valentía, serenidad y entrega en la defensa del territorio mexicano ante los embates de las tropas imperiales; por lo que se hará acreedor a dicha preseas la persona integrante del ejército que se distinga por su esfuerzo, constancia y dedicación, así como por una excelente preparación y vocación de servicio y que sus acciones dentro de la milicia hayan favorecido la seguridad o el desarrollo del municipio de Querétaro.

10. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/113/2018 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“ACUERDO

ÚNICO: Se reforman las fracciones VI y VII del artículo 7, se adicionan la fracción VIII al artículo 7, el artículo 14 BIS y un segundo párrafo al artículo 19 del Reglamento para el Otorgamiento de Preseas y Celebración de Homenajes Póstumos en el Municipio de Querétaro, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 7.- *Las Preseas con...*

I. a V. ...

VI. Pedro “El Mago” Septién;

VII. Fray Isidro Félix de Espinosa, y

VIII. Damián Carmona.

ARTÍCULO 14 BIS.- *Se otorgará la presea Damián Carmona a las personas que se hayan distinguido como integrantes del ejército por su esfuerzo, constancia y dedicación, así como por una excelente preparación y vocación de servicio, que con sus acciones dentro de la milicia hayan favorecido la seguridad o el desarrollo del municipio de Querétaro.*

ARTÍCULO 19.- *Los ciudadanos, instituciones...*

Tratándose de la presea Damián Carmona, la Comandancia de la 17ª Zona Militar establecida en el municipio de Querétaro propondrá las candidaturas de personas que considere merecedoras de tal reconocimiento.

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

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión precisados en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente.

ARTÍCULO CUARTO. Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que notifique el presente Acuerdo a la Dirección de Archivo Municipal para su conocimiento y cumplimiento.”

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 CUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 1 DE JUNIO DE 2018, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.- - - - -
- -

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de junio de 2018 dos mil dieciocho, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza al Municipio de Querétaro a celebrar el Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificatorio correspondiente, en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN I Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 30 FRACCIÓN XXXIII y XXXVI, 38 FRACCIÓN I, 47, 73, 135 Y 137 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN V, DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

A N T E C E D E N T E S:

1. En noviembre de 1995, se suscribió el Acuerdo de Coordinación de Acciones para la Consolidación del Programa de Conservación y Fomento al Empleo permanente en el Estado de Querétaro, signado por el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y el Municipio de Querétaro; teniendo por objeto promover y apoyar el desarrollo actividades productivas mediante recursos financieros a proyectos con probada viabilidad y rentabilidad económica y social, que contribuya a la generación de empleos y a una mayor distribución del ingreso de los habitantes del Estado de Querétaro, habiéndose creado a través de dicho Acuerdo un Comité Técnico y Distribución de Fondos que diera seguimiento a las acciones procedentes de dicho documento.
2. El 4 de marzo de 1996, el Comité Técnico y Distribución de Fondos, mediante Sesión número 4/96, aprobó por unanimidad constituir un Fideicomiso de Inversión y Administración, cuyo patrimonio se constituyó por las aportaciones efectuadas por el Gobierno Federal, el Gobierno del Estado y el Municipio de Querétaro, en los términos establecidos en el Convenio de Coordinación de referencia.
3. El 24 de enero de 1997, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el Municipio de Querétaro y el Banco Mercantil del Norte, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, celebraron contrato de Fideicomiso de Inversión y Administración, al cual se le denominó “Fideicomiso Promotor del Empleo” (FIPROE).
4. El 26 de octubre de 2017, el Comité Técnico y Distribución de Fondos del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), acordó instruir al Director del Fideicomiso Promotor del Empleo a llevar a cabo las acciones necesarias para apoyar el procedimiento de la Sustitución Fiduciaria.
5. Mediante oficios recibidos en esta Secretaría del Ayuntamiento, números FQ/DG/027/2018 y FQ/DG/045/2018, el Ing. Jorge Antonio Herbert Acero, Director del Fideicomiso Promotor del Empleo, solicitó se autorice mediante Acuerdo del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, al Representante Legal del Municipio de Querétaro para suscribir el Convenio Modificatorio correspondiente con la Institución denominada Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, en su carácter de Fideicomitente sustituto del Fideicomiso denominado Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), toda vez que la anterior fiduciaria “Banco Mercantil del Norte”, presentó una propuesta financiera excesiva respecto a la actualización de honorarios fiduciarios. Formándose en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el expediente número CG/549/DPC/2018.
6. Mediante oficio número SAY/1751/2018, de fecha 19 de abril de 2018, emitido por el Secretario del Ayuntamiento, se solicitó al Abogado General del Municipio de Querétaro, emitiera opinión jurídica en el ámbito de su competencia, respecto del Convenio de Sustitución Fiduciaria solicitado.
7. Mediante oficio número SAY/1752/2018, de fecha 19 de abril de 2018, emitido por el Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emitiera dictamen técnico en el ámbito de su competencia, respecto del Convenio de Sustitución Fiduciaria solicitado.

8. Con fecha 17 de mayo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante oficio número SEDESO/DDE/0727/2018, la opinión técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, en donde comunica que no tiene inconveniente en que se solicite ante el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la autorización para suscribir el Convenio de Sustitución Fiduciaria.
9. Con fecha 25 de mayo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante oficio número OAG/2004/17, la opinión jurídica por parte de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, en donde comunica que se estima pertinente que para que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, apoye su determinación, se solicite dictamen técnico correspondiente a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, relativo a la autorización para suscribir el Convenio de Sustitución Fiduciaria.
10. Mediante oficio número SAY/3856/2018, de fecha 29 de mayo de 2018, emitido por el Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitiera su opinión técnica financiera correspondiente en el ámbito de su competencia, respecto del Convenio de Sustitución Fiduciaria solicitado.
11. Con fecha 31 de mayo de 2018, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante oficio número SF/2018/1022, la opinión por parte de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.

CONSIDERANDO:

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para establecer las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo.
2. Que el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, contempla que los municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de los síndicos, de terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine.
3. Asimismo el ordenamiento antes citado, observa que la representación también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional. El reglamento o acuerdo mediante el cual se haga la delegación de representación tendrá naturaleza de documento público y hará prueba plena en cualquier procedimiento de carácter administrativo o jurisdiccional, sin necesidad de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
4. De acuerdo a lo establecido en el artículo 80 fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, aprobarán la celebración de contratos de administración, de obras y de prestación de servicios públicos, cuyas obligaciones excedan el término constitucional de la gestión municipal.
5. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio número SAY/4101/2018, de fecha 5 de junio de 2018, remitió a la Comisión de Gobernación el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.
6. De conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, así como el principio jurídico de libertad contractual, es factible que el Municipio de Querétaro en su carácter de fideicomitente, pueda llevar a cabo la celebración del Convenio de Sustitución Fiduciaria que nos ocupa, por las razones expuestas en los antecedentes y considerandos del presente acuerdo; óbice considerar que la celebración de los actos jurídicos referidos contemplan mejores condiciones económicas y administrativas para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), si el Ayuntamiento lo autoriza en términos de los preceptos legales anteriormente invocados.
7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación se reunió para analizar el presente asunto, emitiendo el dictamen correspondiente y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, conforme a la información presentada y acorde al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, Eje 5 “Gobierno Abierto”, cuyo objetivo general consiste en 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, mediante la estrategia de la implementación de 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, determinó

conveniente autorizar la celebración del Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificatorio en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), con la fiduciaria que ofrezca las mejores condiciones para llevar a cabo el fin del propio fideicomiso...”

Por lo expuesto y fundado, por mayoría calificada de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

“...ACUERDO:

ÚNICO. Se autoriza al Municipio de Querétaro a celebrar el Convenio de Sustitución Fiduciaria, así como el Convenio Modificatorio correspondiente, en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE), en los términos precisados en el considerando 7 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 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 surtirá sus efectos al día siguiente de su publicación.

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 al Fideicomiso Promotor del Empleo (FIPROE) y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 TRECE DE JUNIO DE 2018 DOS MIL DIECIOCHO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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