



QUERÉTARO

MUNICIPIO

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, 224, 226 FRACCIÓN IV, 232 Y 233 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO EL ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE CONDOMINIOS.

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;
- 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 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y

M.C.
A



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 09 de octubre de 2018, 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 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. 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; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.



QUERÉTARO — MUNICIPIO —

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 la Arq. Lina Crystel Portillo Barraza, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Altos del Marqués, S.A. de C.V., solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VIRREY DE CATALUÑA**", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**80 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 213,206 de fecha 3 de septiembre de 1984, pasada ante la fe del Lic. Tomás Lozano Molina, Titular de la Notaría Pública número 87, del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio, en el folio bajo la partida número 82, del Libro LXXI-71, de fecha 13 de febrero de 1985, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada Altos del Marqués, S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública número 4,091 de fecha 17 de octubre de 1988, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Titular de la Notaría Pública número 20, de esta demarcación notarial de Querétaro, Comparece el señor Ing. Manuel Ysita del Hoyo, en su carácter de Administrador unido de la persona moral denominada Altos del Marqués, S.A. de C.V., quien otorga el poder General Amplísimo a favor de los señores Francisco Adalberto Portillo Martín y Jorge Adalberto Portillo Martín.

3. Mediante Escritura Pública número 78,287 de fecha 04 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Adscrito a la Notaría Pública número 7, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios número: 00395865/0001, 00395866/0001, 00395865/0003, 00395866/0003, 00395865/0002, 00395866/0002, 00395865/0004, 00395866/0004, 00395874/0001, 00395875/0001, 00395876/0001, 00395877/0001, 00395878/0001, 00395879/0001, 00395880/0001, 00395881/0001, 00395882/0001, 00395883/0001, 00395884/0001, 00395885/0001, 00395886/0001, 00395887/0001, 00395888/0001, 00395889/0001, 00395890/0001, 00395891/0001, 00395882/0001, 00395890/0001,



QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

00395891/0001, 00395890/0001, 00395891/0001, 00395890/0001, 00395891/0001, 00395892/0001, 00395893/0001, 00395894/0001, 00395895/0001, 00395896/0001, 00395897/0001, 00395898/0001, 00395899/0001, 00395900/0001, 00395900/0001, 00395900/0001, 00395901/0001, 00395902/0001, 00395903/0001, 00395904/0001, 00395905/0001, 00395906/0001, 00395907/0001, 00395908/0001, 00395909/0001, 00395910/0001, 00395911/0001, 00395912/0001, 00395913/0001, 00395914/0001, 00395916/0001, 00395917/0001, 00395918/0001, 00395919/0001, 00395920/0001 y 00395921/0001, de fecha 06 de septiembre de 2011, comparece BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Dirección Fiduciaria, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración, constituido por la Sociedad Mercantil denominada Altos del Marques, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A, así como la Sociedad Mercantil denominada Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B, solicitan la protocolización de los siguientes documentos, para el inmueble sobre la Sección 2A y 2B, del Fraccionamiento denominado "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro.:

- I. El Acta de ejecución de Deslinde, así como su correspondiente Plano de Deslinde Catastral, con número de Expediente DT/208/2005, folio DT2005121, de fecha 5 de diciembre de 2005.
- II. El Acuerdo de Cabildo de fecha 15 de enero de 2008, publicada en Gaceta Municipal en su ejemplar número 30 de fecha 19 de febrero de 2008, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", en su ejemplar número 16, Tomo CXLI, de fecha 21 de marzo de 2008, en el que se autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Relotificación para las Sección 2A y 2B, del Fraccionamiento denominado "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro.
- III. El Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2008, publicada en Gaceta Municipal en su ejemplar número 49 de fecha 16 de diciembre de 2008, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", en su ejemplar número 2, Tomo CXLII, de fecha 9 de enero de 2009, en el cual se otorga la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "Altos del Marqués", Secciones 2A y 2B, del Fraccionamiento denominado "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro.
- IV. Los Planos de Resello de la Autorización del Proyecto de Lotificación de las Sección 2A y 2B, del Fraccionamiento denominado "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro.
- V. Los Planos de Resello relativo a la Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Relotificación y Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Altos del Marqués", para las Sección 2A y 2B, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, Qro.

4. Mediante Escritura Pública número 38,677 de fecha 14 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios número: 00395880/0005, 00395887/0007, 00395888/0004, 00395889/0004, 00395890/0004, 00395891/0004, 00395894/0004, 00395895/0003, 00395896/0003, 00395897/0003, 00395898/0003, 00395899/0004, 00395900/0003, 00395901/0004, 00395902/0004, 00395903/0003, 00395904/0003, 00395905/0003, 00395906/0003, 00395907/0003, 00395916/0006, 00395917/0003,

AM 10.



QUERÉTARO — MUNICIPIO —

00395918/0003, 00395919/0003, 00395920/0003, 00395921/0003, 00570892/0003 y 00570893/0003, de fecha 04 de marzo de 2019, se hace constar la protocolización de los siguientes documentos, en relación del Lote G, del Fraccionamiento "Altos del Marqués", Sección 2B, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio Municipio de Querétaro, Querétaro, con una superficie de 15,588.56 m²:

- I. Reversión de Derechos, que celebran por una parte BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como causahabiente de BBVA Bancomer Servicios, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Institución Fiduciaria dentro del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/47727-3, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Fiduciario; por una segunda parte la sociedad mercantil denominada Altos del Marqués, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo el Fideicomitente y Fideicomisario A, con la comparecencia de la Sociedad Mercantil denominada Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B.
 - II. La Reversión de propiedad y Extinción Total del Fideicomiso Irrevocable de Administración número F/47727-3, que celebra de una parte BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como causahabiente de BBVA Bancomer Servicios, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de Institución Fiduciaria a quien en lo sucesivo se le denominará como Fiduciario, por una segunda parte, la sociedad mercantil denominada Altos del Marqués, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo el Fideicomitente y Fideicomisario A, por una tercera parte, la Sociedad Mercantil denominada Hacienda El Campanario Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B.
5. Mediante Escritura Pública número 22,515 de fecha 11 de enero de 2019, pasada ante la fe de la Lic. María de los Ángeles Arana y de los Cobos, Titular de la Notaría Pública número 14, de esta demarcación notarial de Querétaro, comparece la Sociedad denominada Altos del Marqués, Sociedad Anónima de Capital Variable, con objeto de solicitar la aprobación de la asamblea de socios por unanimidad de votos se designa a Lina Crystel Portillo Barraza, Directora General de dicha empresa, quien gozara de las facultades para los siguientes poderes: poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y para actos de dominio.
6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 816./-SZ-OP0141/97, Expediente 5.11, de fecha 04 de noviembre de 1997, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para el Desarrollo Habitacional denominado "Altos del Marqués", localizado al Oriente de esta ciudad de Querétaro, Municipio de Querétaro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201600590**, de fecha de 11 de febrero de 2016, dictaminó factible la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en Paseo de la Reforma, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con superficie de 15,588.56 m², ochenta y siete (87) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.
8. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se debe transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del Fraccionamiento "Altos del Marqués", del que mediante Escritura Pública número 20,736 de fecha 21 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la



QUERÉTARO — MUNICIPIO —

Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajos los folios inmobiliarios número: 00043486/0015, 00395911/0002, 00395912/0002, 00395913/0002 y 00395914/0002, de fecha 25 de marzo de 2013; se hace constar la modificación de donación a favor del Municipio de Querétaro, en cumplimiento a la obligación de donar de las secciones 2A y 2B, del Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Municipio de Querétaro, conforme a la Relotificación celebrada mediante Escritura Pública número 78,287 de fecha 4 de agosto de 2011, las áreas de donación ahora se concentran únicamente en la sección 2A del Fraccionamiento "Altos del Marqués", correspondiendo al área de equipamiento urbano la superficie de 29,939.77 m²; el área de vialidades la superficie de 18,531.32 m² y de área verde la superficie de 244.78 m².

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **CIN201600046**, de fecha 27 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIRREY DE CATALUÑA"**, ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"87 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

10. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/975/2016, de fecha 11 de octubre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio **"VIRREY DE CATALUÑA"**, conformado por 87 viviendas, ubicado en Fraccionamiento "Altos del Marqués", Secciones 2-A y 2-B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201807352**, de fecha de 11 de diciembre de 2018, dictaminó factible la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo, para ubicar en Paseo de la Reforma, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con superficie de 15,588.56 m², ochenta (80) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos autorizados con folio número DP09026325362019, de fecha 10 de octubre de 2019, emitió la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para la Red de Media y Red de Baja Tensión, para el Condominio G, localizado en el predio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma sin número, Fraccionamiento "Altos del Marqués", Municipio de Querétaro.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos con folio número 19/263, Expediente QR-062-97-D2, de fecha 08 de noviembre de 2019, emite el proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el **"CONDOMINIO G"**, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Querétaro, Qro., para 80 viviendas.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **SEDESO/DDU/COU/FC/1323/2018**, de fecha 11 de septiembre de 2018, emitió la **Modificación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, mediante folio número CIN201600046, de fecha 27 de septiembre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"VIRREY DE CATALUÑA"**, ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1157, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"80 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, debido a la modificación en la cantidad de unidades privativas dentro del condominio, aumento de áreas verdes, cambios de áreas comunes y en los metros cuadrados de construcción.



QUERÉTARO — MUNICIPIO —

15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número OF DDDF/0718/2019, SCG-6816-20, Expediente QR-062-97-D2-A, de fecha 05 de mayo de 2020, emite Prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, de un conjunto habitacional para 302 viviendas, localizado en dos Fracciones de Terreno Rústico que perteneció a la Fracción I del Rancho San Antonio del Municipio de Querétaro.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/2358/2020**, de fecha 10 de junio de 2020, emitió la aclaración de Modificación al Visto Bueno de Proyecto en Condominio, SEDESOC/DDU/COU/FC/1323/2018, de fecha 11 de septiembre de 2018, en relación al domicilio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIRREY DE CATALUÑA"**, ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1157, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad

17. El promotor presenta un Programa de obra para la ejecución de obras de urbanización del condominio, para su desarrollo en un plazo de ocho (8) meses a partir de la presente autorización.

18. De conformidad con el Artículo 226, 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 presentar los estudios técnicos señalados en el Inciso II de dicho Artículo, para el Condominio **"VIRREY DE CATALUÑA"**, al formar parte del Fraccionamiento "Altos del Marqués", el cual cuenta con autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2020, 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 **"VIRREY DE CATALUÑA"**, la cantidad de \$9,213.62 (Nueve mil doscientos trece pesos 62/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2020, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio **"VIRREY DE CATALUÑA"**, la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	5,414,038.35	X 1.875%	\$ 101,513.21
--------------------------	----	--------------	----------	---------------

Total				\$ 101,513.21
--------------	--	--	--	----------------------

(Ciento un mil quinientos trece pesos 21/100 M.N.)

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

AMU.

[Firma]



RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**VIRREY DE CATALUÑA**", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**80 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2020, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 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 debe remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 19 y 20.
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 y la autorización para venta de unidades privativas, 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.
7. 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.
8. Con base en el Artículo 215, Fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, la obligación para los desarrolladores de impartir el curso de inducción a la vida condominal y comunitaria, así como hacer entrega del manual de inducción y convivencia al condómino.



9. De acuerdo al resultado de la inspección, si las obras y servicios del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de las obras de urbanización, lo que se hará constar en el acta respectiva; procediendo la autoridad municipal correspondiente a emitir dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción y urbanización, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de condóminos, en un plazo de sesenta días naturales, fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de dos años, contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio. Lo anterior con fundamento en el Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. Con base en el Artículo 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que: "Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, la autoridad municipal correspondiente notificará al desarrollador, el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización".

11. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deben acercarse a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro, a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.

12. En cuanto al buen funcionamiento de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, los condóminos deben dirigirse al organismo operador correspondiente, al desarrollador y a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro y Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que en caso de existir cualquier tipo de problemática que se genere al respecto, se lleven a cabo las acciones a que haya lugar a través de dichas instancias.

13. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma, y 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.

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

15. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

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

MIV.

[Firma]



ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. Lina Crystel Portillo Barraza, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Altos del Marqués, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"VIRREY DE CATALUÑA"**, ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"80 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. El promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y los Derechos de Supervisión del Condominio, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 20 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hechos los pagos, el promotor debe remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. Las obras deben quedar concluidas en un plazo de ocho (8) meses a partir de la presente autorización, de acuerdo al programa de obra presentado por el promotor, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar prórroga por el tiempo necesario, exponiendo los motivos que le asistan, conforme a lo señalado en el Artículo 310, de Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 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".

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

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

SÉPTIMO. Con base en el Artículo 215, Fracción VIII, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la obligación para los desarrolladores de impartir el curso de inducción a la vida Condominal y comunitaria, así como hacer entrega del manual de inducción y convivencia al condómino.



OCTAVO. De acuerdo al resultado de la inspección, si las obras y servicios del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de las obras de urbanización, lo que se hará constar en el acta respectiva; procediendo la autoridad municipal correspondiente a emitir dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción y urbanización, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de Condóminos, en un plazo de sesenta días naturales, fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de dos años, contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio. Lo anterior con fundamento en el Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. Con base en el Artículo 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que: "Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, la autoridad municipal correspondiente notificará al desarrollador, el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización".

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

DÉCIMO PRIMERO. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deben acercarse a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro, a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.

DÉCIMO SEGUNDO. En cuanto al buen funcionamiento de la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, los condóminos deben dirigirse al organismo operador correspondiente, al desarrollador y a la Secretaría de Gobernación del Municipio de Querétaro y Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que en caso de existir cualquier tipo de problemática que se genere al respecto, se lleven a cabo las acciones a que haya lugar a través de dichas instancias.

DÉCIMO TERCERO. Es responsabilidad del promotor dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas en tiempo y forma, y 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.

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

DÉCIMO QUINTO. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

Es responsabilidad del propietario dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo, en tiempo y forma.



TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de su Autorización.

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

TERCERO. 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 a la Arq. Lina Crystel Portillo Barraza, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Altos del Marqués, S.A. de C.V.

Querétaro, Qro., a 20 de julio de 2020.
Atentamente


Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
del Municipio de Querétaro

GMD/EMU/JLL/ PVH/emm*

Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "VIRREY DE CATALUÑA", ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1175, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento "Altos del Marqués", en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.- Exp. C-047/20.