

Querétaro, Qro., 31 de octubre de 2024

**Lic. María Concepción Reséndiz Rodríguez
Titular de la Unidad de Transparencia y
Acceso a la Información Pública
Presente**

En atención a la solicitud recibida a través de la plataforma de Sistema de Solicitudes del Estado de Querétaro, con número de **folio 220458524001377** mediante el cual se solicita información y/o documentación descrita en el folio referido, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, 6 inciso b), 7, 8, 17, 51, 62, 118, 121, 123, 124, 131, 132, 134, 139 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro; 1, 60, 62, 68 del Código Municipal de Querétaro, me permito dar contestación a la solicitud de información.

Al respecto me permito informarle que, una vez realizado el análisis de su petición, así como la búsqueda en los archivos físicos y electrónicos Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios; adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, se remite copia simple de la respuesta de la Dependencia en comento, así como de los trámites localizados.

Sin más por el momento, quedo de Usted para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente

**Lic. Alicia Arango García
Coordinadora de Normatividad
de la Secretaría de Desarrollo Urbano**


A. ARANG

M E M O R Á N D U M

Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios.
MEMORÁNDUM DTFC/028/2024

PARA: LIC. ALICIA ARANGO GARCÍA
COORDINADORA DE NORMATIVIDAD DE LA
SECRETARÍA DESARROLLO URBANO

Querétaro, Querétaro, a 30 de octubre de 2024

En relación al Memorándum número **CN/31/2024**, con folio **220458524001377**, en el cual solicitó la Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CATENA COMMUNITY TOWERS**", perteneciente a la Unidad Condominal "**Torres del Lago**", ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**87 VIVIENDAS**", que fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante folio **EXP. C-103/17**, de fecha 13 de julio de 2017.

Me permito informar, que una vez llevado a cabo el análisis correspondiente a su petición y realizada la búsqueda en el archivo que obra en esta Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias del Municipio de Querétaro, en relación a su solicitud referente a la **Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, con número de folio **EXP. C-103/17**, de fecha 13 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CATENA COMMUNITY TOWERS**", perteneciente a la Unidad Condominal "**Torres del Lago**", ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**87 VIVIENDAS**".

Derivado a lo antes mencionado, se emite copia simple del Acuerdo con número de folio **EXP. C-103/17**, de fecha 13 de julio de 2017, en el cual se emitió la **Autorización de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio "**CATENA COMMUNITY TOWERS**".

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Lic. Miguel Ángel Guillermo Díaz De Guzmán Tadeo
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios.

C.P.ARCHIVO/MINUTARIO
DIRECCIÓN DE ATENCIÓN A FRACCIONAMIENTOS E INMOBILIARIAS

CN/31/2024

PÁGINA 1 DE 1



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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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



otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- 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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio habitacional de tipo residencial denominado “**CATENA COMMUNITY TOWERS**”, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17 Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**87 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 31,328 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00426358/0002, con fecha 24 de julio de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa, de una parte la sociedad mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte vendedora y una segunda parte los señores Raúl León Chávez y Raúl, Arturo y Juan Carlos de apellidos León Torres, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, en relación al inmueble Lote Condominal número 03, Condominio 3, perteneciente a la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, Constituida sobre el lote número 17 de la manzana 16, segunda etapa, del fraccionamiento Cumbres del lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que se ubica en Calle Lago Ostión número 141 interior 3, cuya superficie es 11,295.98 m².

2. Mediante Escritura Pública número 31,288 de fecha 12 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, se otorga el Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio a favor del señor J. Jesús Enríquez González.

CENTRO CÍVICO
Bld. Bernardo Quintana 10 000,
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090
Delegación Josefina Viegara y Hernández,
Tel. 01 (442) 236 77 00



3. Mediante Escritura Pública número 35,029 de fecha 31 de agosto de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público número 31 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro público de la Propiedad de esta ciudad bajo el folio real 187779/6 de fecha 18 de mayo de 2012, se hace constar la protocolización de la Constitución de la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, ubicada en calle Lago Ostión número 141, dicha unidad se encuentra desplantada sobre el lote 17, manzana 16, segunda etapa del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 51,537.70 m².

4. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C3, de fecha 03 de febrero de 2016, la empresa denominada Provincia Juriquilla, como organismo operador otorga la factibilidad del suministro de agua potable y alcantarillado para la Unidad Condominal ubicado en lote 17, Manzana 16, fracción III, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Municipio de Querétaro, Qro. con una superficie total de 11,295.98 m², conformado por 90 viviendas.

5. Provincia Juriquilla, siendo el organismo operador para otorgar el suministro de agua potable y alcantarillado, emite planos sellados de fecha 26 de diciembre de 2016, del proyecto para el condominio que denomina como Catena, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-0414/15, de fecha 30 de noviembre de 2015, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Raúl León Chávez, para el desarrollo del condominio que se encuentra ubicado en Calle Lago Ostión, Manzana 16, Lote 17, en el Fraccionamiento Cumbres del Lago 2ª Etapa, del Municipio de Querétaro, Qro., correspondiente al condominio denominado Catena Community Towers.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento **Cumbres del Lago**, del que mediante escritura pública No. 5,135 de fecha 16 de diciembre de 2003, se protocoliza la transmisión a favor de municipio de Querétaro de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes distribuidos en diversos puntos del fraccionamiento por una superficie de 202,154.38 m², así como de una superficie de 313,875.37 m² correspondientes a vialidades del fraccionamiento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el folio real número 159249/1, 136437/6, el día 14 de junio de 2004.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508045** de fecha 20 de noviembre de 2015, en el cual se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Unidad Condominal Torres del Lago; Condominio 3, con noventa (90) viviendas, en el predio ubicado en calle Lago Ostión número 141, interior 3, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0272/2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominios **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.



10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDESO/DDU/COU/503/2016**, de fecha 10 de febrero de 2016, emite el Dictamen de Altura Máxima Construida para el predio, ubicado en la calle Lago Ostión, No. 141 interior 3 fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500068** de fecha 27 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141 interior 3, Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-074/17**, de fecha 18 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

13. Presenta Publicación en Gaceta Municipal con fecha 14 de junio de 2017, Año II, Número 43, Tomo I, así como en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha 16 de junio de 2017, Número 36, Tomo CL, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **CATENA COMMUNITY TOWERS**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, lote 17, Manzana 16 del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

14. Mediante Escritura Pública número 36,944 de fecha 21 de junio de 2017, de esta demarcación notarial se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en Lago Ostión número 141, lote 17, manzana 16 del Fraccionamiento Cumbres del Lago, a solicitud de Raúl León Chávez y Raúl, Arturo y Juan Carlos de apellidos León Torres.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCI/00068/201507280** de fecha 18 de mayo de 2016, autoriza la construcción de 15,083.9 m² para ochenta y siete (87) viviendas en condominio.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 18 de mayo de 2017, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141, interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de



esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-5244977 de fecha 23 de mayo de 2017, 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 del condominio.
- Folio Z-5244976 de fecha 23 de mayo de 2017, por la cantidad de \$125,102.00 (Ciento veinticinco mil ciento dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2668/2017 de fecha 20 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio **Habitacional Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, ubicado en Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17 Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 63.39% 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 \$1,843,661.39 (Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$6,672,098.45	X	36.61%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$1,843,661.39

(Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2668/2017 de fecha 20 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1813252 de fecha 22 de junio de 2017, emitida por la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1,843,661.39 (Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 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.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **Condominio denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M.N.).



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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$25,974,552.35 (Veinticinco millones novecientos setenta y cuatro mil quinientos cincuenta y dos pesos 35/100 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 15,083.9 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCI/00068/201507280, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

11

7

Dal

CENTRO CÍVICO
Blvd. Bernardo Quintana 10 000,
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Gro., C.P. 76090
Delegación Josefa Vergara y Hernández,
Tel. 01 (442) 236 77 09



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 bordeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el



mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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



consistir en:

1. 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 17 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario, 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 **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

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

Proq. W.
San



demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la inscripción de la presente autorización, se deberá inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la escritura pública indicada en el considerando 13 del presente Dictamen Técnico.

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

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

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

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

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

Reg. U.
D. A. R.



DECIMO. 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 Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario

**QUERÉTARO, QRO., A 13 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

REG/EMU/OLHU/PVH/emmm

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 "CATENA COMMUNITY TOWERS", perteneciente a la Unidad Condominal Torres del Lago, ubicado en calle Lago Ostión número 141, Interior 3, Lote 17 Manzana 16, fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.- Exp. C-103/17.