



Gaceta Municipal la Pirámide

Año XVIII No. 20 Tomo I 20 de agosto de 2018

Edición 100 Ejemplares



Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

ÍNDICE de GACETA

Acuerdo por el cual se emite la Autorización para Venta de Unidades Privativas y Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio denominado "VILLA LAS BAIXAS" consistente en un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas; ubicado la Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 17,619.164 m², solicitado por la empresa Comercial Oder S.A. de C.V.

1

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

El que suscribe, Ciudadano, Licenciado Samuel Cárdenas Palacios, Secretario del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **07 (Siete) de agosto de 2018 (dos mil dieciocho)**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el cual se emite la Autorización para Venta de Unidades Privativas y Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio denominado "VILLA LAS BAIXAS" consistente en un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas; ubicado la Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 17,619.164 m², solicitado por la empresa Comercial Oder S.A. de C.V., mismo que se transcribe textualmente a continuación:**

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso D), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 14 Fracción II, 13 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 113, 114, 118, 119, 143, 147, 154 Fracción III, 156, 167, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18 y 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro; 15 fracción XVII, 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo por el cual se emite la Autorización para Venta de Unidades Privativas y Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio denominado "VILLA LAS BAIXAS" consistente en un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas; ubicado la Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 17,619.164 m², solicitado por la empresa Comercial Oder S.A. de C.V., cuyo expediente administrativo se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente DAC/CAI/063/2018, y**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles **serán gobernados por un Ayuntamiento** y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y **disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal**, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que el **Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 244**. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
 - Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
 - Autorización de estudios técnicos;
 - Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)



- Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- **Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- **Autorización para venta de las unidades privativas; y**
- 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. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).

4. Que el **Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 212**, contempla precisamente la definición de régimen de propiedad en condominio y sus características, lo cual se transcribe a continuación:

“Artículo 212 Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas 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 varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, bodega, cajón de estacionamiento o áreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino, se le denominará unidad privativa. Al derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, se le denominará áreas de uso común.”

5. Por su **parte el artículo 213, del Código Urbano vigente establece que la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio**, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente
6. En cuanto a la **definición y efectos legales de lo que es una unidad condominal**, ello se encuentra regulado por el **artículo 215** del Ordenamiento Legal en cita, al establecer lo siguiente:

“Artículo 215. Por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.

La unidad condominal deberá tener acceso cuando menos, hacia una vía pública primaria y las vialidades al interior serán a vías públicas secundarias.

Las unidades condominales no cuentan con unidades privativas, pues éstas corresponden a cada uno de los condominios que la integran.

La unidad condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones o fases, las que deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre ellas. En los condominios que la integran deberá garantizarse los servicios e infraestructura de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos”.

7. Que en materia de Condominios, es importante establecer lo que al efecto señalan los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro:

“Artículo 226. En el régimen de propiedad en condominio, **el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa**; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario, en términos de lo previsto en este Código y en el Código Civil del Estado de Querétaro, en lo conducente”.

“Artículo 228. Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su destino ordinario, con las limitaciones que al efecto establezca el reglamento del condominio.

Artículo 229. Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia de condominios se establecen en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamento del condominio y la escritura por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio, aún cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.

Artículo 230. Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa”.

8. Que lo relativo a la **autorización para venta de unidades privativas de los condominios** se encuentra regulada dentro del **artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, dispositivo legal que a la letra establece lo siguiente:

“Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

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 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)”

9. Que en adición a lo establecido en el Considerando anterior, **el artículo 260 del Código Urbano de Estado de Querétaro, permite a los desarrolladores obtener autorización para venta de unidades privativas**, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los requisitos que dentro de dicho artículo se describen.
10. Que el **11 de julio de 2018**, ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de julio de 2018, el Arq. Isidro Castro Rojas, en su carácter de Apoderado Legal de “Comercial ODER” S.A. de C.V., solicita al Lic. Samuel Cárdenas Palacios, Secretario del Ayuntamiento, la Autorización para Venta de Unidades Privativas del condominio **“VILLA LAS BAIXAS” (SIC)**.
11. Para el estudio del presente asunto, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio **SAY/DAC/CAI/640/2018** de fecha **18 de julio de 2018**, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este municipio la **Opinión Técnica** correspondiente.



12. En respuesta a lo anterior el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., con fecha **24 de julio de 2018**, se recibe la Opinión Técnica **SDUOP/DDU/DAC/OT/088/2018**, de la cual se desprende lo siguiente:

DATOS DEL PREDIO:

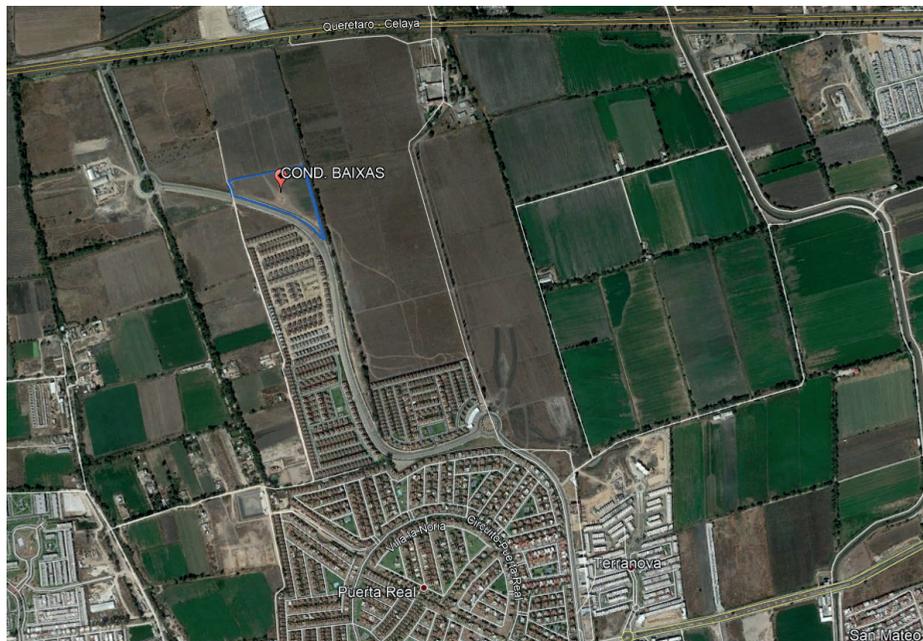
UBICACIÓN:	Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6
EJIDO:	Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro
CLAVE CATASTRAL:	06 01 001 18 999 992
SUPERFICIE TOTAL:	17,619.164 m ²
DENSIDAD:	Alta (At)

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO:

GENERAL:



PARTICULAR:



ANTECEDENTES:

- 12.1. Mediante **Escritura Pública No. 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989**, el Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría No. 10 del Distrito de Tlalnepantla, México, hizo constar la **Constitución de la Sociedad Mercantil** denominada "COMERCIAL ODER", S.A. de C.V. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México D. F. bajo el Folio Mercantil No. 135704 de fecha 22 de Octubre de 1990.
- 12.2. Mediante **Escritura Pública No. 104,534 de fecha 5 de febrero de 2014**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la compraventa a favor de "Comercial ODER" la parcela número 67 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, por la superficie de 8-94-14.19 has. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 474922/3 de fecha 25 de abril de 2014.
- 12.3. Mediante **Escritura Pública No. 104,535 de fecha 5 de febrero de 2014**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la compraventa a favor de "Comercial ODER" la parcela número 83 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, por la superficie de 8-19-15.97 has. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 474923/3 de fecha 25 de abril de 2014.
- 12.4. Mediante **Escritura Pública No. 105,728 de fecha 4 de agosto de 2014**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la compraventa a favor de "Comercial ODER" la parcela número 53 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, por la superficie de 3-61-14.27 has. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 486448/5 de fecha 26 de septiembre de 2014.
- 12.5. Mediante **Escritura Pública No. 33,214 de fecha 2 de diciembre de 2014**, el Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría No. 22 de este Distrito Judicial, hizo constar que el L.A.E. Carlos Esponda Morales, en su carácter de administrador único de la Sociedad denominada "COMERCIAL ODER", S.A. de C.V., otorgó **poder ESPECIAL CON RENDICIÓN DE CUENTAS** a favor del Arq. Isidro Castro Rojas. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Mercantil Electrónico No. 29655*1 de fecha 23 de febrero de 2015.



- 12.6.** Mediante **Escritura Pública No. 109,537** de fecha **22 de enero de 2016**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria No. 8 de este Distrito Judicial, hizo constar la protocolización del plano de deslinde catastral identificado con el Folio DT2015155, efectuado por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, al predio producto de la Fusión de las parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Querétaro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 0000001674 02/2016 de fecha 8 de febrero de 2016.
- 12.7.** Mediante oficio **DDU/DPDU/810/2016 SP-25/16** de fecha **8 de abril de 2016**, la Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio otorgó la subdivisión del predio formada por la fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 todas Z-1 P3/6, Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., quedando una **fracción (E) de 70,635.644 m²**.
- 12.8.** Mediante **Escritura Pública No. 110,540** de fecha **7 de julio de 2016**, el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario No. 8 de este Distrito Judicial, protocolizó la subdivisión producto de la Fusión de las parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P 3/6 del Ejido El Pueblito, Municipio de Corregidora, Querétaro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo Folio Inmobiliario 0000005477 07/2016 de fecha 18 de julio de 2016.
- 12.9.** Mediante Escritura Pública 112,450 de fecha **05 de abril de 2017** el Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la notaría No. 8 protocolizó la Subdivisión del predio ubicado en la Fracción B del predio producto de la fusión de las parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido El Pueblito, de donde se desprende la Fracción B1 con superficie de 17,619.164m².
- 12.10.** Mediante Escritura Pública 112,449 de fecha **05 de abril de 2017** se protocolizó el Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2016 emitido por el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., relativo a la Autorización del pago en efectivo del monto equivalente al valor de la superficie de 29,690.339 m² correspondiente al 10% de donación a la que estarán obligados 7 (siete) desarrollos inmobiliarios en el ejido El Pueblito propiedad de Comercial Oder S.A. de C.V., así como de la superficie de 106.081 m² correspondiente al .13% faltante de donación al que se encuentra obligado el fraccionamiento "Puerta Real II".
- 12.11.** Mediante oficio DDU/DPDU/987/2017 de fecha **24 de abril de 2017** la Dirección de Desarrollo Urbano, otorgó Dictamen de Uso de Suelo Factible para un Conjunto Habitacional consistente en un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas y superficie de 17,619.164 m², ubicada el predio fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro
- 12.12.** Mediante oficio **SDUOP/DDU/DACU/1998/2017 de fecha 04 de agosto de 2017**, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio para el condominio "VILLA LAS BAIXAS" consistente en un condominio vertical conformado por 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas y superficie de 17,619.164 m², ubicado la Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.
- 12.13.** Mediante oficio **DDU/DACU/2026/2017** de fecha **09 de agosto de 2017**, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., otorgó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio para el condominio "**VILLA LAS BAIXAS**" consistente en Un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas y superficie de 17,619.164 m², ubicada el predio fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.
- 12.14.** Mediante oficio **DDU/DACU/2342/2017** de fecha **14 de septiembre de 2017**, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., emitió el Certificado de Avance de Obras de Urbanización considerando un avance del 30.75% de las obras totales del condominio "**VILLA LAS BAIXAS**".
- 12.15.** Mediante Póliza 3029-01900-2 Folio 2233979, expedida por Afianzadora ASERTA S.A. de C.V., en la Ciudad de México., de fecha **20 de octubre de 2017** y por un importe de \$7'942,463.22 pesos, se garantiza la correcta ejecución y conclusión de total de las obras de urbanización así como los vicios o defectos ocultos y fallas ocultas en la construcción de las áreas comunes del condominio "**VILLA LAS BAIXAS**".
- 12.16.** Mediante escrito de fecha **11 de julio de 2018**, ingresado en la Secretaria del Ayuntamiento el 17 de julio de 2018, el Arq. Isidro Castro Rojas, en su carácter de Apoderado Legal de "Comercial ODER" S.A. de C.V., solicita al Lic. Samuel Cárdenas Palacios, Secretario del Ayuntamiento, la Autorización para Venta de Unidades Privativas del condominio "**VILLA LAS BAIXAS**".

- 12.17. Mediante oficio **SAY/DAC/CAI/640/2018** de fecha **18 de julio de 2018**, el Lic. Samuel Cárdenas Palacios, Secretario del Ayuntamiento, **solicita** a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, **emitir la Opinión Técnica** respecto de la petición señalada en el numeral inmediato anterior.
- 12.18. Mediante solicitud ingresada en la Ventanilla Única de Gestión bajo folio **DU/DRPC/2018/00105 de fecha 17 de julio de 2018**, la empresa “Comercial ODER.”, S.A. de C.V., solicitó la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio “**VILLA LAS BAIXAS**”.
13. Que en base al análisis de los diversos aspectos que se contienen en la Opinión Técnica que ha quedado referida con antelación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emite la siguiente conclusión:

“...Derivado de los antecedentes señalados con anterioridad, y toda vez que el desarrollo inmobiliario que nos ocupa ha cumplido con el procedimiento y requisitos señalados en el Código Urbano del Estado de Querétaro para su autorización, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera **VIABLE la Autorización de Venta de Unidades Privativas para el condominio “VILLA LAS BAIXAS”**, ubicado la **Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro.**, (Avenida Puerta Real No. 128, El Pueblito), para un total de 118 viviendas.

Así mismo, y siempre y cuando se haya considerado VIABLE la autorización de Venta de Unidades Privativas mencionada en el presente documento, con fundamento en los artículos 244, 255, 256 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., considera **VIABLE la autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio “VILLA LAS BAIXAS”**, ubicado la **Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito** (Avenida Puerta Real No. 128, El Pueblito), **Municipio de Corregidora, Qro.**, cuyas superficies se conforman de acuerdo a la siguiente tabla:

RESUMEN		
CONCEPTO	SUPERFICIE	VIVIENDAS
PRIVATIVAS	19,481.830 m ²	118
COMUNES	7,368.284 m ²	-----
TOTAL	26,850.114 m²	118

14. Una vez visto el Resolutivo al que llegó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio dentro de la Opinión Técnica referida con antelación, la Comisión de Desarrollo Urbano estima posible autorizar lo solicitado, el promotor deberá dar cumplimiento a las siguientes:
1. Deberá incluir en las escrituras de los contratos de compraventa de cada unidad privativa del condominio, las cláusulas necesarias para asegurar que los compradores identifiquen plenamente cada una de estas unidades, así como las áreas comunes no serán susceptibles de subdivisión o fusión y 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, para los efectos legales establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
 2. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 fracción XIV numeral 4 inciso a) de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, por el **Dictamen Técnico de Autorización de Venta de Unidades Privativas** del condominio “**VILLA LAS BAIXAS**” deberá cubrir la cantidad de \$10,943.00 (Diez mil novecientos cuarenta y tres pesos 00/100 M.N.).
 3. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 fracción XIV numeral 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, por la **autorización de Venta de Unidades Privativas** del condominio “**VILLA LAS BAIXAS**” deberá cubrir la cantidad de \$5,031.00 (cinco mil treinta y un pesos 00/100 M.N.).



4. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, por **impuesto por superficie vendible** del condominio “**VILLA LAS BAIXAS**”, deberá cubrir la cantidad de \$178,576.47 (ciento setenta y ocho mil quinientos setenta y seis pesos 47/100 M.N.).
 5. No omito hacer de su conocimiento que de conformidad con el artículo **201 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización” por tal razón, deberá solicitar y obtener por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro., la Autorización de Publicidad correspondiente para cada uno de los anuncios promocionales pretendidos.
 6. De conformidad con lo establecido en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una **Póliza de Fianza del 25%** del valor fiscal de los inmuebles sujetos a régimen en condominio por un monto de **\$25,361,732.25 (veinticinco millones trescientos sesenta y un mil setecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.)**, a favor de cada uno de los condóminos en forma proporcional, para responder y garantizar la ejecución, vicios ocultos y fallas ocultas en las construcciones comunes del condominio “**VILLA LAS BAIXAS**”.
 7. El Régimen de Propiedad en Condominio es un régimen privativo de propiedad, donde los Condóminos (adquirentes de las unidades privativas) se sujetarán al Reglamento Interior del condominio “**VILLA LAS BAIXAS**” y en forma supletoria a las disposiciones legales descritas en el Código Urbano del Estado de Querétaro; asimismo, y de acuerdo a lo dispuesto en el mismo ordenamiento, la Asamblea de Condóminos es la máxima autoridad legal al interior del condominio en mención.
 8. Asimismo, cada Propietario podrá hacer toda clase de 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; 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 y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.
 9. La declaración unilateral de la presente Declaratoria que contiene la autorización administrativa, surte efectos legales hacia terceros respecto del Régimen de Propiedad en Condominio, de conformidad con el Código Civil para el Estado de Querétaro, cuya protocolización y Escritura Pública inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio permitirán al Promotor enajenar los condominios que conforman el condominio “**VILLA LAS BAIXAS**”.
 10. En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción XIV numeral 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, por la **emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** del condominio “**VILLA LAS BAIXAS**” deberá cubrir la cantidad de \$24,140.00 (veinticuatro mil ciento cuarenta pesos 00/100 M.N.).
 11. La presente Declaratoria, con el anexo gráfico que la complementa, contienen la conformación total **del condominio “VILLA LAS BAIXAS”**, con la descripción de usos y destinos de cada área, y deberán formalizarse ante Notario Público en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
15. Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la Comisión de Desarrollo Urbano, elabora y somete a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro autoriza la Venta de Unidades Privativas para el condominio denominado "VILLA LAS BAIXAS" consistente en un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas; ubicado la Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 17,619.164 m², solicitado por la empresa Comercial Oder S.A. de C.V.

SEGUNDO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio denominado "VILLA LAS BAIXAS" consistente en un condominio vertical en 13 módulos de 6 viviendas y 10 módulos de 4 viviendas para un total de 118 viviendas; ubicado la Fracción Primera (B1) de la Fracción resultante de la Fusión de las Parcelas 53, 67 y 83 Z-1 P3/6 del Ejido el Pueblito, Municipio de Corregidora, Qro., con superficie de 17,619.164 m², solicitado por la empresa Comercial Oder S.A. de C.V.

TERCERO.- La empresa Comercial Oder S.A. de C.V., **deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones** establecidas dentro del Considerando **CATORCE** de la presente resolución.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una de estas corresponde, den puntual cumplimiento de las obligaciones impuestas al solicitante, informando y remitiendo constancias de dicho cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO.- El incumplimiento a cargo del solicitante será causal de revocación del presente Acuerdo, la cual deberá ser sometido a la consideración del Ayuntamiento para su análisis y resolución.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del promotor en la **Gaceta Municipal "La Pirámide"** de Corregidora, Qro., **por dos ocasiones.**

SEGUNDO.- Una vez efectuadas la publicación referida con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días.

TERCERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- La presente autorización deberá ser protocolizada a costa del promotor ante Notario Público, e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

QUINTO.- Para efectos del transitorio anterior, se concede al promotor un plazo no mayor de **treinta días hábiles** contados a partir de la autorización del presente **para dar inicio a dicho trámite.** En este mismo sentido, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento el primer testimonio o una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para lo cual se le concede un plazo de **seis meses** contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

SEXTO.- Si por razones ajenas al propio promotor no ha podido concluir la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, se autoriza al Secretario del Ayuntamiento para que previa solicitud otorgue una prórroga para el cumplimiento de lo ordenado hasta por un plazo de seis meses más.

SÉPTIMO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y a la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, y al promotor o a su autorizado..."



EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 07 DE AGOSTO DE 2018. ATENTAMENTE. COMISIONES DE DESARROLLO URBANO. LIC. JOSUÉ DAVID GUERRERO TRÁPALA, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 07 (SIETE) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2018 (DOS MIL DIECIOCHO).-----

----- DOY FE -----

ATENTAMENTE

LIC. SAMUEL CÁRDENAS PALACIOS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

LIC. JOSUE DAVID GUERRERO TRÁPALA
PRESIDENTE MUNICIPAL

ALMA IDALIA SÁNCHEZ PEDRAZA
SÍNDICO MUNICIPAL

REGIDORAS Y REGIDORES

ERIKA DE LOS ANGELES DÍAZ VILLALON
ALFREDO PIÑON ESPINOZA
ANDREA PEREA VÁZQUEZ
LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO
OMAR HERRERA MAYA
MIREYA MARITZA FERNÁNDEZ ACEVEDO
PATRICIA EUGENIA NARVÁEZ DELGADILLO
ABRAHAM MACIAS GONZÁLEZ
BERTHA JAZMIN RUIZ MORENO
ALICIA RIVERA GARCÍA
ESTEBAN OROZCO GARCÍA

RESPONSABLES DE LA GACETA MUNICIPAL

LIC. SAMUEL CARDENAS PALACIOS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. ALEJANDRO MORALES AGUILAR
COORDINADOR DE ASUNTOS INMOBILIARIOS

LIC. JORGE ALFREDO MERÉ ESPINOSA
JEFE DE DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES

Consulta Electrónica:

http://www.corregidora.gob.mx/web_corregidora/contenido/transparencia/transparencia_gacetas.html

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Ex. Hacienda El Cerrito No. 100 El Pueblito, Corregidora, Querétaro. C.P. 76900
Tels. (442) 209.60.72

Corregidora



www.corregidora.gob.mx



CorregidoraCiudadana



CorregidoraCiudadana



corregidoraciudadana@gob.mx

Centro de Atención Municipal (CAM)

Ex. Hacienda El Cerrito No. 100 El Pueblito,
Corregidora, Querétaro. C.P. 76900