

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



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

23 de Agosto de 2016 · Año I · No. 23 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 13 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 POPULAR DENOMINADO “CISNE”, ubicado en calle Valle de Puebla número 340, en el Lote 30 Manzana 4, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 19 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur Número. 7, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 24 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras No. 22072, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 28 Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-”A, B y C” P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad. Autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 36 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo popular denominado “PALO DE ARCO”, ubicado en calle Cima San José sin número, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento “Privalia Ambienta”, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “90 VIVIENDAS”.
- 41 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m2, estando la Unidad Condominal compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.
- 45 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “94 VIVIENDAS”.
- 49 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS 2”, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “91 VIVIENDAS”.
- 53 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS 3”, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “76 VIVIENDAS”.

- 58 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “LLANURA A”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción 1, con superficie de 8,427.25 m² y clave catastral 140211801104001, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “74 VIVIENDAS”.
- 63 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “LLANURA B”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2, con superficie de 8,481.50 m² y clave catastral 140211801104002, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “77 VIVIENDAS”.
- 68 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Coyotillo ubicado en Avenida Valle de Santiago No. 184 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 69 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Olmo ubicado en Avenida Valle de Santiago No. 200 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 70 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Sauce ubicado en Avenida Valle de Santiago No. 192 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 71 Autorización para el Reconocimiento de la vialidad desarrollada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m², resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad. Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m² resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad.
- 76 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “CASA DE ARCOS”,** ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerta de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 83 Acuerdo mediante el cual se emite un respetuoso exhorto al Poder Judicial de la Federación, a efecto de que sean cambiados de domicilio los Juzgados de Distrito.
- 84 Acuerdo que reforma diversas disposiciones del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.
- 86 Acuerdo por el que no se autoriza la Donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida del Parque, identificado como lote 5 de la manzana 59, con clave catastral 140100128357005 y superficie de 11,487.82 m², perteneciente al fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.
- 90 Se autoriza la aplicación del cien por ciento de descuento en los accesorios generados por adeudos en materia de Impuesto Predial, a las personas físicas que den cumplimiento a su obligación fiscal, mediante el medio electrónico mencionado en supralíneas, durante el mes de agosto del ejercicio fiscal 2016.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de junio de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Por tanto, mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “PROMOTORA RESIDE” S.A. de C.V., solicita la Entrega - Recepción de las obras de urbanización de la Etapas 1, 2, 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, Delegación Félix Osores Sotomayor, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 044/DFOS.
6. La solicitante acredita la propiedad del predio, legal existencia y debida representación de acuerdo a los instrumentos siguientes:
 - 6.1. Escritura Pública número 22,872 de fecha 07 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del licenciado Santos Jesús Resendiz Martinez, Notario Titular número 20, de la Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se formaliza el contrato de compraventa a favor de la persona moral denominada PROMOTORA RESIDE S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio inmobiliario 230434/1 de fecha 08 de febrero de 2007.
 - 6.2. Escritura Pública número 20,697 de fecha 09 de mayo de 2005, pasada ante la fe del licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Titular número 218 del Distrito Federal, mediante la cual se hace constar la constitución de la persona moral denominada PROMOTORA RESIDE S.A. de C.V.; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio 891-318531 de fecha 14 de junio de 2005.

6.3. Escritura Pública número 40,817 de fecha 19 de marzo de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Soberon Mainero, Notario Público número 181 del Distrito Federal, mediante la cual se acredita el poder que otorga PROMOTORA RESIDE S.A. de C.V. a favor del Arq. Francisco Rafael España Rocha.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada PROMOTORA RESIDE S.A. de C.V, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/020/2016 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, opinión técnica debidamente fundada y motivada.

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0097/2016 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio **12/16**, respecto de la solicitud de Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito de fecha 8 de diciembre de 2015, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda Secretario del Ayuntamiento; el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de Promotora Reside, S.A. de C.V. **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización de las etapas 1, 2, 3 y 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”,** ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

2. Mediante Escritura pública número 20,697, fechada el día 9 de mayo de 2005, pasada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Titular de la Notaría número 218 del Distrito Federal, se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea de Accionistas en el que se cambia de denominación a la empresa Desarrolladora y Comercializadora de Vivienda, S.A. de C.V. a Promotora Reside, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio 891-318531 de fecha 14 de junio de 2005.

3. El Arq. Francisco Rafael España Rocha, acredita su personalidad mediante la Escritura Pública No. 40,817 de fecha 19 de marzo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, Notario Titular de la Notaría Número 181 de la Ciudad de México, Distrito Federal.

4. La empresa Promotora Reside S.A. de C.V., acredita ser propietaria del predio identificado como Fracción del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Carrillo, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, mediante copia de la escritura pública número 22,872 de fecha 07 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Querétaro, bajo el folio Inmobiliario número 00230434/0001 con fecha 08 de febrero de 2007.

5. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad condicionada de servicio de energía eléctrica mediante oficio de la Superintendencia de Zona Querétaro no. P0016/2007 de fecha 09 de enero de 2007, así mismo, mediante oficio no. F131/2007, de fecha 10 de abril de 2007, se autorizó el proyecto de electrificación del fraccionamiento “Parque Santiago”.

6. Mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2006-6439 de fecha **20 de septiembre de 2006** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, se emite el uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab/ha, para ubicar 661 viviendas unifamiliares de interés social, en una fracción del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie estimada de 110,158.74 m².

7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen Vial SSPM/DT/IT/061/07 de fecha **12 de enero de 2007**, en el que se indican las acciones de mitigación vial para el fraccionamiento “Parque Santiago”, el cual fue liberado mediante oficio SSPM/DTM/IT/266/2011 de fecha 24 de enero de 2011.

8. Mediante oficio DDU/DU/027/2007 de fecha **05 de enero de 2007**, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. Mediante oficio número VE/0356/2007 de fecha **30 de marzo de 2007**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial condicionada para 165 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en una fracción del predio rústico de la Ex Hacienda de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

10. Mediante oficio número VE/0459/2007 de fecha **30 de abril de 2007**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial condicionada para 165 viviendas adicionales a las 165 autorizadas con fecha 30 de marzo de 2007, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en una fracción del predio rústico de la Ex Hacienda de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

11. Con oficio número 07-116 y expediente QR-053-06-D de fecha **24 de mayo de 2007**, la Comisión Estatal de Aguas, aprueba los proyectos para las redes de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial del fraccionamiento “Parque Santiago”. La Comisión Estatal de

Aguas, mediante expediente número QR-053-06-D y oficio número 07-116-04, de fecha **9 de marzo de 2011**, aprobó los proyectos de las redes de drenaje sanitario, drenaje pluvial y agua potable para el fraccionamiento "Parque Santiago".

12. Mediante oficio número VE/0630/2007 de fecha **08 de junio de 2007**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial condicionada para 165 viviendas adicionales a las 330 autorizadas con los oficios VE/0356/2007 y VE/0459/2007 citados, para un total de 495 viviendas dentro del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago", ubicado en una fracción del predio rústico de la Ex Hacienda de Carrillo, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

13. En Sesión de Cabildo de fecha **24 de julio de 2007**, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización y Nomenclatura, de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago".

14. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero y Décimo Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de julio de 2007 referido en el punto anterior, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Recibo único de pago con folio G0879665 de fecha 10 de agosto de 2007, emitido por la Dirección de Ingresos Municipal, el cual ampara la cantidad de **\$26,357.04 (Veintiséis mil trescientos cincuenta y siete pesos 04/100 M.N.)** por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Parque Santiago".
- Recibo único de pago con folio G0879664 de fecha 10 de agosto de 2007, emitido por la Dirección de Ingresos Municipal, el cual ampara la cantidad de **\$106,011.66 (Ciento seis mil once pesos 66/100 M.N.)** por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Parque Santiago".
- Recibo único de pago con folio G0879666 de fecha 10 de agosto de 2007, emitido por la Dirección de Ingresos Municipal, el cual ampara la cantidad de **\$14,470.40 (Catorce mil cuatrocientos setenta pesos 40/100 M.N.)** por concepto de Derechos de Nomenclatura de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Parque Santiago".

15. Mediante escritura Pública No. 3,696 de fecha 04 de enero de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 29 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios Inmobiliarios No. 00256202/0003 y 00256625//0001, el 24 de enero de 2008; se hace constar el cumplimiento al **Resolutivo Cuarto** del Acuerdo de fecha **24 de Julio de 2007**, a través de contrato de donación a favor de Municipio de Querétaro de la superficie de 11,015.01 m² por concepto de donación para equipamiento y áreas verdes y la superficie de 39,153.21 m² por concepto de vialidades, que otorga Promotora Reside, S.A. de C.V.

16. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/673/2007, de fecha **1° de Agosto de 2007**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización en materia de Impacto Ambiental a favor de Promotora Reside, S.A. de C.V., para el desarrollo habitacional "Parque Santiago", únicamente para 165 viviendas.

17. Con oficio número DDU/DU/4284/2007, de fecha **14 de agosto de 2007**, la Dirección de Desarrollo Urbano, autorizó la Modificación al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Parque Santiago", ubicado en camino a San Pedro Mártir, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

18. En Sesión de Cabildo de fecha **30 de octubre de 2007**, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago", así como la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de julio de 2007, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de la Etapa 1 del mismo.

19. La Dirección de Catastro Municipal, mediante Deslinde Catastral DMC2007044, de fecha **30 de noviembre de 2007**, determina que la fracción del predio rústico de la Ex Hacienda de Carrillo, identificado con la clave catastral 140100127985999 está conformado por una superficie de **110,141.436 m2**.

20. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha **29 de enero de 2008**, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

21. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto y Quinto del Acuerdo de Cabildo citado, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Recibo único de pago con folio G 1547021, de fecha **1 de septiembre de 2008**, emitido por la Dirección de Ingresos Municipal, el cual ampara la cantidad de **\$28,142.73 (Veintiocho mil ciento cuarenta y dos pesos 73/100 M.N.)**, por concepto de Impuesto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Parque Santiago".
- Recibo único de pago con folio G1547022, de fecha **1 de septiembre de 2008**, emitido por la Dirección de Ingresos Municipal, el cual ampara la cantidad de **\$315,778.88 (Trescientos quince mil setecientos setenta y ocho pesos 88/100 M.N.)**, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Parque Santiago".

22. En Sesión de Cabildo de fecha **12 de febrero de 2008**, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

23. Con oficio número DDU/DU/1650/2008, de fecha **21 de abril de 2008**, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago" con superficie de 110,141.436 m2 de acuerdo al deslinde catastral DMC2007044, de fecha 30 de noviembre de 2007 emitido por la Dirección de Catastro Municipal y debido a un ajuste de medidas, colindancias y superficies de la Etapa 4 del fraccionamiento.

24. Mediante oficio con folio SSPM/DTM/IT/886/08 fechado el día **28 de abril de 2008**, la Dirección de Tránsito Municipal emitió la Autorización del proyecto de señalética vial, relativo a las medidas de mitigación derivadas del oficio con folio SSPM/DTM/IT/061/07 de fecha 12 de enero de 2007, relativo al Dictamen de Impacto Vial correspondiente.

25. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha **06 de mayo de 2008**, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado de la Etapa 1 del fraccionamiento "Parque Santiago", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

26. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/0035/2009 de fecha **15 de enero de 2009**, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental con la procedencia para 330 viviendas adicionales a las 165 previamente autorizadas, mediante oficio SEDESU/SSMA/673/2007 de fecha 1° de agosto de 2007 a favor de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V., para un desarrollo habitacional denominado "Parque Santiago", Delegación Félix Osores Sotomayor.

27. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento Puerta Santiago, de fecha **20 de mayo de 2009**, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de la Etapa 1 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V.

28. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado con el expediente número 25/09, de fecha **20 de agosto de 2009**, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

29. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo de Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, número 25/09 de fecha 20 de agosto de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Parque Santiago", el desarrollador presenta la siguiente documentación:

- Copia de los planos correspondientes al proyecto de electrificación y alumbrado público, aprobados por la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número F131/2007, de fecha 10 de abril de 2007.
- Oficio número SSPM/DAA/ALU/334/2009, de fecha 18 de agosto de 2009, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales, a través del Departamento de Alumbrado Público, mediante el cual se indica que el proyecto de alumbrado público cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.
- Recibo único de pago con folio H 0533742, de fecha **3 de marzo de 2010**, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de **\$283,769.17 (Doscientos ochenta y tres mil setecientos sesenta y nueve pesos 17/100 M.N.)** por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0509936, de fecha **5 de marzo de 2010**, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de **\$36,309.74 (Treinta y seis mil trescientos nueve pesos 74/100 M.N.)** por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Oficio número SSPM/DTM/IT/266/11, fechado el día **24 de abril de 2011**, emitido por la Dirección de Tránsito Municipal mediante el cual se avalan los avances en las acciones de mitigación vial, indicadas en el Dictamen de Impacto Vial número SSPM/DTM/IT/061/07 de fecha 12 de enero de 2007.
- Oficio número SSPM/DMI/CNI/039/2008, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el que se establecen los requisitos para la autorización del proyecto de áreas verdes del fraccionamiento.

30. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/4794/2009, de fecha **15 de octubre de 2009**, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Manzana 985, Lotes 24, 25, 26 y 27, Etapa 2 del fraccionamiento, debido a un cambio en las superficies y medidas en los mismos.

31. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/COPU/FC/1758/2010, de fecha **31 de mayo de 2010**, otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación de los Lotes 01, 02, 060 y 061 de la Manzana 966 y 01, 02, 29 y 30 de la Manzana 967 del Fraccionamiento, debido a un reseccionamiento, cambio de superficies y medidas de los mismos.

32. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha **14 de septiembre de 2010**, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado de la Etapa 2 del fraccionamiento "Parque Santiago", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

33. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Parque Santiago”, de fecha **05 de octubre de 2010**, La Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de la Etapa 2 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V.

34. Mediante oficio número VE/0497/2011 de fecha **10 de febrero de 2011**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad condicionada para la prestación de los servicios de agua potable para 661 viviendas dentro del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

35. En Sesión de Cabildo de fecha **30 de agosto de 2011**, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

36. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha **01 de noviembre de 2011** la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado de la Etapa 3 del fraccionamiento “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

37. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Parque Santiago” de fecha **08 de septiembre de 2011**, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de la Etapa 3 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V.

38. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2011 relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, el promotor presenta el oficio número SSPM/DMI/CN/0089/2012 de fecha **20 de marzo de 2012**, mediante el cual la Dirección de Mantenimiento e Infraestructura, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Jardinería, áreas verdes y sistema de riego para las Etapas 1, 2, 3 y 4 del fraccionamiento “Parque Santiago”.

39. Mediante escritura 7,549 de fecha **31 de agosto de 2012**, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría No. 29 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público del a Propiedad bajo el Folio de Personas Morales número 00010415/0001 de fecha 26 de octubre de 2012, se hizo constar la constitución de la Asociación denominada “Fraccionamiento Residencial Parque Santiago”, A.C., en la que se designa a la C. Sandra Edith Pérez Román como Presidenta de la Mesa Directiva de la Asociación.

40. Mediante oficio número VE/3944/2012 de fecha **22 de octubre de 2012**, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad condicionada para la prestación de los servicios de agua potable para 145 viviendas, dentro del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

41. Por Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actual Secretaría de Desarrollo económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha **8 de marzo de 2013**, con número de Expediente 03/13, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

42. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/CPU/FC/824/2013, de fecha **3 de Abril de 2013**, emitió el avance de obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento en comento, que en ese momento contaba con un avance estimado del 52.86% en las obras de urbanización ejecutadas, en el que se establecía que deberá depositar una fianza a favor del Municipio de Querétaro por la cantidad de **\$3'997,345.61 (Tres millones novecientos noventa y siete mil trescientos cuarenta y cinco pesos 61/100 M.N.)**, la cual servirá para garantizar la Ejecución y Conclusión de las Obras de Urbanización faltantes de la Etapa 4 del fraccionamiento “Parque Santiago”.

43. En cumplimiento al oficio citado en el párrafo anterior, el promotor presenta Póliza de Fianza número 1424508 de fecha **23 de abril de 2013** a favor del Municipio de Querétaro por la cantidad de **\$3'997,345.61 (Tres millones novecientos noventa y siete mil trescientos cuarenta y cinco pesos 61/100 M.N.)** para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 4 del fraccionamiento.

44. Mediante oficio número DDU/COFU/FC/1633/2013 de fecha **05 de junio de 2013**, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento “Parque Santiago”, esto debido a un error en las tablas de superficie, cuya autorización fue otorgada mediante el oficio número DDU/COFU/FC/1758/2010 de fecha 31 de mayo de 2010, quedando las superficies de las Etapas 1,2,3 y 4 de las siguiente manera:

“PARQUE SANTIAGO”				
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	59,982.25	54.46%	661	661
SUPERFICIE DE SERVICIO	56.72	0.05%	1	-
ÁREA VERDE	3,857.36	3.50%	5	-
EQUIPAMIENTO URBANO	7,168.00	6.51%	1	-
SUPERFICIE VIAL	39,077.10	35.48%	-	-
TOTAL	110,141.43	100.00%	668	661

ETAPA 1				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	14,765.85	53.70%	164	164
ÁREA VERDE	492.72	1.79%	1	-
SUPERFICIE VIAL	12,232.25	44.51%	-	-
TOTAL	27,490.82	100.00%	165	164

ETAPA 2				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	14,293.56	40.73%	158	158
SUPERFICIE DE SERVICIO	56.72	0.16%	1	-
ÁREA VERDE	630.00	1.79%	1	-
EQUIPAMIENTO URBANO	7,168.00	20.44%	1	-
SUPERFICIE VIAL	12,942.54	36.88%	-	-
TOTAL	35,090.82	100.00%	161	158

ETAPA 3				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	17,641.57	71.38%	194	194
ÁREA VERDE	617.95	2.50%	1	-
SUPERFICIE VIAL	6,458.00	26.12%	-	-
TOTAL	24,717.52	100.00%	195	194

ETAPA 4				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	13,281.27	58.14%	145	145
ÁREA VERDE	2,116.69	9.27%	2	-
SUPERFICIE VIAL	7,444.31	32.59%	-	-
TOTAL	22,842.27	100.00%	147	145

45. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/164/2013 de fecha **16 de agosto de 2013**, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado del fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”.
46. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo de la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento “Parque Santiago”, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actual Secretaría de Desarrollo económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Acuerdo de fecha 8 de marzo de 2013, el fraccionador presenta los siguiente documentos:
- Comprobante de pago Z-84741 de fecha **11 de marzo de 2013**, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de **\$121,993.04 (Ciento veintiún mil novecientos noventa y tres pesos 04/100 M.N.)** por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 4 del Fraccionamiento “Parque Santiago”.
 - Comprobante de pago Z-84740 de fecha **11 de marzo de 2013**, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, amparando la cantidad de **\$101,794.29 (Ciento un mil setecientos noventa y cuatro pesos 29/100 M.N.)** por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 4 del Fraccionamiento “Parque Santiago”.
47. La Dirección de Guardia Municipal, mediante oficio número SSPM/DGM/IV/2990/13 de fecha **11 de junio de 2013**, informa sobre la sustitución de la acción de mitigación señalada en el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial número SSPM/DT/IT/061/2007 para el fraccionamiento “Parque Santiago”, por la construcción de un dren pluvial dentro del fraccionamiento y solicitada por la Comisión Estatal de Aguas (CEA), misma que al tratarse de una obra de infraestructura pluvial de prevención fue aprobada por la Dirección de Guardia Municipal, quedando pendiente la instalación del señalamiento horizontal y vertical de las Etapas 3 y 4 del fraccionamiento, con lo que se da constancia del avance semestral en el cumplimiento de las acciones de mitigación vial.
48. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Parque Santiago”, de fecha **04 de septiembre de 2013**, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de la Etapa 4 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V.
49. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha **20 de septiembre de 2013**, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Promotora Reside, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado de la Etapa 4 del fraccionamiento “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
50. Mediante Reporte General de Fraccionamientos, emitido por la Dirección Municipal de Catastro con número de oficio DMC/DSCE/2677/2015 el día **30 de octubre de 2015**, se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento “Parque Santiago”, este cuenta con una superficie vendible enajenada de acuerdo a los siguientes porcentajes:
- **Para la Etapa 1 del 100%,**
 - **Para la Etapa 2 del 67.23%,**
 - **Para la Etapa 3 del 98.98% y**
 - **Para la Etapa 4 del 62.25%.**
51. Mediante inspección realizada por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento “Parque Santiago” cuenta con un aproximado del 100% de la totalidad de lotes construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.
52. Mediante Acta de Revisión de Obras de Urbanización para Entrega de Fraccionamientos de fecha **11 de septiembre de 2015**, la Asociación denominada “Fraccionamiento Residencial Parque Santiago”, A.C., a través de sus representantes los CC. Vicente Reyes V., Socorro Séptimo C y Alberto Flores O., señalan que no se tiene inconveniente alguno en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción del fraccionamiento “Parque Santiago” al Municipio de Querétaro, conforme a la normatividad aplicable.
53. Mediante inspección de fecha **11 de septiembre de 2015**, realizada al fraccionamiento por personal de técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de la Dirección de Conservación de Vialidades, misma que estaba adscrita a la Secretaría de Obras Públicas, se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado. En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan una ejecución del 100%, encontrándose en buen estado de conservación y funcionando adecuadamente.
54. Mediante oficio número DDU/COU/FC/4056/2015 de fecha **21 de septiembre de 2015**, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento “Parque Santiago”, mismo en que se indica al promotor el procedimiento a seguir para la Entrega-Recepción de las Etapas citadas en el Fraccionamiento “Parque Santiago”.
55. La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/0519/2015, de fecha **22 de septiembre de 2015**, emitió el monto para Visto Bueno y/o verificación de áreas verdes para obtención del Dictamen General de autorización para recepción de Servicios Públicos, mismo que asciende a la cantidad de **\$1,364.00 (Un mil trescientos sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**.

56. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico Aprobado de Alumbrado Público para las Etapas 1, 2, 3 y 4 del fraccionamiento denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, mediante oficio número SSPM/DAAP/2315/2015 de fecha **22 de septiembre de 2015**.

57. De la misma forma, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público citada, emitió el Dictamen Técnico Aprobatorio de Recolección de Residuos Sólidos para las Etapas 1, 2, 3 y 4 del fraccionamiento denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, mediante oficio número SSPM/DAAP/2318/2015 de fecha **22 de septiembre de 2015**.

OPINIÓN TÉCNICA

Con base en lo anterior, **se considera técnicamente FACTIBLE, la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”,** ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

Por lo anterior, el promotor debe depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, **Cuatro fianzas a favor de Municipio de Querétaro, expedidas por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad de Querétaro, por las siguientes cantidades:**

- **Fianza por un monto de \$1'140,465.80 (Un millón ciento cuarenta mil cuatrocientos sesenta y cinco pesos 80/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 1,**
- **Fianza por un monto de \$1'597,603.53 (Un millón quinientos noventa y siete mil seiscientos tres pesos 53/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 2,**
- **Fianza por un monto de \$491,253.41 (Cuatrocientos noventa y un mil doscientos cincuenta y tres pesos 41/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 3,**
- **Fianza por un monto de \$531,326.02 (Quinientos treinta y un mil trescientos veintiséis pesos 02/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 4,**

Dichas Fianzas garantizarán el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento “**Parque Santiago**” en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, dichas fianzas sólo serán liberadas bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano del Estado de Querétaro...”

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3596/2016 de fecha 07 de junio de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 12/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera viable la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de junio de 2016, en el Punto 6, Apartado III, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA la Autorización Definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Parque Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico número **12/16**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referido en el Considerando 8 ocho, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por las siguientes cantidades:

- Fianza por un monto de \$1'140,465.80 (Un millón ciento cuarenta mil cuatrocientos sesenta y cinco pesos 80/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 1,
- Fianza por un monto de \$1'597,603.53 (Un millón quinientos noventa y siete mil seiscientos tres pesos 53/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 2,
- Fianza por un monto de \$491,253.41 (Cuatrocientos noventa y un mil doscientos cincuenta y tres pesos 41/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 3,
- Fianza por un monto de \$531,326.02 (Quinientos treinta y un mil trescientos veintiséis pesos 02/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización de la Etapa 4,

Mismas que garantizarán el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada “PROMOTORA RESIDE” S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que remitirán copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique a la persona moral denominada “PROMOTORA RESIDE” S.A. de C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 de fecha 27 de mayo de 2016, presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Venta de Unidades Privativas** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**CISNE**”, ubicado en calle Valle de Puebla número 340, en el Lote 30 Manzana 4, dentro del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 26 de octubre de 2010, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro S.A de C.V. por parte de Servicios Corporativos Javier, S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. C.V. representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer.

2. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 03 de septiembre de 2014, se hace constar el poder que otorga, Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, a favor del C. Aarón Guevara Vega, para Pleitos y Cobranzas, Representación laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 259427/9, 259454/8, 259462/7 y 259413/7, se hizo constar la compraventa con reserva de dominio y clausula rescisoria, que celebraron por una parte “Comercial Oder”, S.A. de C.V., como parte vendedora y “Casas Javier de Querétaro”, S.A. de C.V. como parte compradora, respecto de los siguientes inmuebles del Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto:

- Fracción F1-135 letra “F”, con una superficie de 47,465.32 m2.
- Fracción F1-136 letra “F”, con una superficie de 46,320.93 m2
- Fracción F1-141 letra “F”, con una superficie de 69,702.29 m2
- Fracción F1-142 letra “F”, con una superficie de 59,698.73 m2

4. Mediante Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, y posteriormente en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera.

5. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta copia de la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona dentro de los que se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002

00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

6. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/12 de fecha 17 de abril de 2012, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, resuelve ampliar la vigencia de 5 años señalada en el oficio F.22.01.02.02/1585/07, correspondiente a la ampliación de plazos de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía a 5 años contados de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyéndose está, el 12 de octubre de 2016.

7. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con el expediente número 029/15 de fecha 17 de septiembre de 2015, se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", ubicado en Boulevard Peña Flor s/n, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, dentro del que se encuentra el Lote 13, Manzana 7 en que se desarrolla el condominio Gorrión.

8. Mediante escritura No. 34,226 de fecha 03 de noviembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 524842/001, 524843/001, 524842/002, 524843/002, 524842/003, 524843/003, y 524842/004, 524843/004 de fecha 11 de diciembre de 2015, mediante la cual se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III" así como la Donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 1,241.50 m2 por concepto de área verde y una superficie de 43,098.06 m2 por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0143/2015 de fecha 11 de diciembre de 2015, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio ubicado en el Lote 30, Manzana 4, del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

10. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente 045/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se autoriza la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", dentro del que se encuentra el condominio en estudio.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507755 autorizado en fecha 24 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 30, Manzana 4 del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 12,131.23 m², un Condominio con "120 VIVIENDAS".

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600023 de fecha 22 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado "Cisne", ubicado en calle Valle de Puebla sin número, en el Lote 30 Manzana 4, del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "120 VIVIENDAS".

13. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/212/2016 de fecha 28 de enero de 2016 emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,578 viviendas, a construirse en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

14. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/213/2016 de fecha 28 de enero de 2016 emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 207 viviendas, a construirse en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, que incluyen las correspondientes al condominio denominado Cisne.

15. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente C-017/16 de fecha 12 de abril de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "CISNE", ubicado en calle Valle de Puebla sin número, en el Lote 30 Manzana 4, del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "**120 VIVIENDAS**".

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 12 de abril de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio

Habitacional de Tipo Popular denominado “CISNE”, ubicado en calle Valle de Puebla sin número, en el Lote 30 Manzana 4, del Fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-2576726 de fecha 15 de abril de 2016 por la cantidad de \$ 45,805.00 (cuarenta y cinco mil ochocientos cinco 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/1938/2016 de fecha 27 de mayo de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CISNE”, ubicado en calle Valle de Puebla sin número, en el Lote 30 Manzana 4, del Fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.29% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 2,687,844.80 (dos millones seiscientos ochenta y siete mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos 80/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$ 3,053,636.45	X	67.71%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$2,687,844.80

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1938/2016 de fecha 27 de mayo de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza numero 1028-02732-5 de fecha 27 de mayo de 2016 por un monto de \$ 2,687,844.80 (dos millones seiscientos ochenta y siete mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos 80/100 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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CISNE**”, ubicado en calle Valle de Puebla número 340, en el Lote 30 Manzana 4, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 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 261 Fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 8,484,579.00 (ocho millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil quinientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,394.40 m², que corresponden a la construcción de las 120 viviendas y el bardeo que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602041, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las áreas de uso común.

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. [...]”

Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CISNE**”, ubicado en calle Valle de Puebla número 340, en el Lote 30 Manzana 4, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 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 15 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 17 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

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

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

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.

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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V., 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 POPULAR DENOMINADO "CISNE"**, ubicado en calle Valle de Puebla número 340, en el Lote 30 Manzana 4, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 4 DE JULIO DE 2016.
ATENTAMENTE

M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de julio de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur Número. 7, Colonia Centro, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO. Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 30 de marzo de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la C. Aurora Hernández Bustamante, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de población de 200 Hab./Ha. a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur N° 7, Colonia Centro, con superficie de 202.00 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 02 011 076; Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 65/DAI/2016.
5. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la Sra. Aurora Hernández Bustamante, mediante escritura pública número 19,695 de fecha 15 de mayo de 1980 pasada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público número 7 de esta Ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la partida número 255, Tomo III, del Libro 89-A, Sección Primera de fecha 16 de julio de 1980.

De conformidad con la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, el predio en estudio cuenta con una superficie de 202.00 m² y lo identifica con la clave catastral 14 01 001 02 011 076.

6. Se hace notar que si bien en la escritura de propiedad que presenta el promotor, refiere la ubicación del predio en estudio en la Calle Tolsa número 7, con superficie de terreno de 202.00 m², conforme a la información presentada por el promotor y lo referido por la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro, mediante Oficio DMC/DT/2022/2016, señala que el inmueble identificado

con la clave catastral 14 01 001 02 011 076, se encuentra registrado en el Sistema de Información Municipal a nombre de la C. Aurora Hernández de García, estando ubicado en la Calle Damián Carmona Sur número 7, Barrio La Cruz, con una superficie de terreno de 204.00 m² y una superficie de construcción de 161.17 m², incidiendo que quizás debido a un error en la transcripción de la información de una escritura (escritura origen) a otra (escritura actual), se originó el error de ubicar el predio en una calle distinta.

Adicionalmente en el citado oficio se señala que en la Dirección de Catastro, se tienen planos manzaneros anteriores a la fecha de la escritura elaborada en 1980, en el cual al predio identificado con la clave catastral en comento tiene la ubicación de la calle Damián Carmona número 7, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento en términos legales.

7. Mediante el Oficio SAY/DAI/998/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por la C. Aurora Hernández Bustamante, misma que fue remitida en fecha 4 de julio del presente año, bajo el número de Folio **106/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Aurora Hernández Bustamante, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur N° 7, Colonia Centro, con superficie de 202.00 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 02 011 076; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior con la finalidad de regularizar la construcción que se llevó a cabo al interior del predio, la cual fue adaptada para destinarse a brindar el servicio de hospedaje, con 11 habitaciones.

2. Mediante escritura Pública 33,370 de fecha 29 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 3 de esta ciudad, la Señora Aurora Hernández Bustamante otorga a favor del Señor Arturo Hernández García Poder General para Pleitos, Cobranzas y Actos de Administración.

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de la Sra. Aurora Hernández Bustamante, mediante escritura 19,695 de fecha 15 de mayo de 1980 pasada ante la fe del Lic. Manuel Cevallos Urueta, Notario Público número 7 de esta Ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la partida número 255, Tomo III, del Libro 89-A, Sección Primera de fecha 16 de julio de 1980.

De conformidad con la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, el predio en estudio cuenta con una superficie de 202.00 m² y lo identifica con la clave catastral 14 01 001 02 011 076.

4. Se hace notar que si bien en la escritura de propiedad que presenta el promotor, en el punto 1 de los Antecedentes refiere la ubicación del predio en estudio en la calle Tolsa número 7, con superficie de terreno de 202.00 m², conforme a la información presentada por el promotor y lo referido por la Dirección Municipal de Catastro del municipio de Querétaro, mediante Oficio DMC/DT/2022/2016, señala que el inmueble identificado con la clave catastral 14 01 001 02 011 076, se encuentra registrado en el Sistema de Información Municipal a nombre de la C. Aurora Hernández de García, estando ubicado en la Calle Damián Carmona Sur número 7, Barrio La Cruz, con una superficie de terreno de 204.00 m² y una superficie de construcción de 161.17 m², incidiendo que quizás debido a un error en la transcripción de la información de una escritura (escritura origen) a otra (escritura actual), se origino el error de ubicar el predio en una calle distinta.

Adicionalmente en el citado oficio se señala que en la Dirección de Catastro, se tienen planos manzaneros anteriores a la fecha de la escritura elaborada en 1980, en el cual al predio identificado con la clave catastral en comento tiene la ubicación de la calle Damián Carmona número 7, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento en términos legales.

5. De acuerdo a lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional hasta 200 Hab./Ha. (H2) .

6. Una vez revisada la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña el Plan Parcial referido, se verificó que el uso de suelo de servicio de alojamiento que se proporciona actualmente en el predio no es permitido, por lo que sería necesario la modificación al uso de suelo pretendido para uso Habitacional Mixto hasta 200 Hab./Ha. (HCS2), en el que es permitido ubicar un hotel o casa de huéspedes de conformidad con lo solicitado.

7. Mediante oficio 401.F(6)138.2014/MH-160/14, emitido por el Lic. José Manuel Naredo Naredo; Delegado en Querétaro, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, refiere que de acuerdo a lo que establece la Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, de fecha 6 de mayo de 1972; y en la Declaratoria de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro de Arteaga, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo de 1981; el predio no está considerado como Monumento Histórico y no es colindante a Monumento Histórico; sin embargo se encuentra ubicado al interior del perímetro “A” de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro de Arteaga (ZMHQ), por lo que este INAH es

competente para otorgar o negar la autorización para la realización de intervenciones en dicho inmueble, debiendo presentar documentación necesaria y aclarar lo relacionado con la ubicación del predio.

8. La solicitante presenta Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad de Giro, PT/FG 780/98, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha 12 de marzo de 1998, en el que se dictamina factible la regularización de uso de suelo y giro, para un local comercial – comercio compatible con vivienda – (venta de frutas, verduras, merendero, y cenaduría), anexo a casa habitación.
9. Posteriormente con fecha 02 de abril de 2014 la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Licencia de Construcción con folio LCO201401109 para el predio ubicado en la calle Damián Carmona Sur N° 7, Barrio Santa Cruz en donde se autoriza la construcción de una vivienda Unifamiliar para desarrollarse en un nivel y planta baja.
10. Mediante informe de uso de suelo IUS20160965, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro informa al promotor que no es viable ubicar un hotel boutique en el predio en estudio, lo anterior dada la ubicación, el uso de suelo con que cuenta el predio, y de conformidad con la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial correspondiente.
11. El promotor en su petición manifiesta que durante el proceso de construcción se modificó el proyecto, realizando una construcción que comprende un total de 10 habitaciones, presentando un proyecto que considera una habitación adicional, estando distribuidas de la siguiente manera:

Planta Baja: Área de estacionamiento, Área común de acceso, 6 habitaciones con cocineta, área de comedor, sanitarios y pasillo de acceso.

Primer Nivel: cinco habitaciones, área de escaleras, pasillo de acceso.

12. Con el objeto de dotar de áreas de cajones de estacionamiento para los usuarios, conforme a los requerimientos del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro para su actividad, el promotor propone otorgarlo en un predio ubicado en calle Ramón Rodríguez Familiar N° 15, localizado en el Fraccionamiento Pathé, mismo que se localiza aproximadamente a un kilómetro de distancia, y que está destinado como salón de fiestas infantiles, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo, el promotor debe presentar su propuesta para dotación de cajones de estacionamiento en un sitio distinto, el cual debe estar ubicado dentro de un perímetro accesible para los usuarios y que se garantice su ocupación para el fin propuesto, y que cumpla con los requerimientos necesarios para dicha actividad.
13. Cabe destacar que dentro de los objetivos estratégicos contemplados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, instrumento de planeación urbana, considera el mejoramiento del Desarrollo Social y económico equilibrado y sostenible, adicionalmente, dentro de los objetivos específicos se contempla el promover la reactivación de las actividades económicas, dignificando la zona mediante la expulsión de actividades no deseadas y conformando un entorno atractivo para la localización de nuevas actividades, así como potenciar la vocación turística del área mediante la recuperación de espacios, el mejoramiento de la imagen urbana y la consolidación de los servicios.
14. De visita al sitio para conocer el estado y características físicas de la zona se observó que el predio cuenta con frente a la calle Damián Carmona, misma que al frente del predio cuenta con una sección de arroyo vehicular aproximado de 6.00 metros, destacando que la vialidad al igual que la banqueta y la guarnición se desarrollan a base de adoquín de cantera, que se encuentran en buen estado de conservación, adicionalmente la zona cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

Cabe destacar que al momento de llevar a cabo la visita al sitio, se observó que al interior del predio, aun se llevan a cabo trabajos de obra correspondientes a la habilitación del predio para el destino que se pretende otorgar al inmueble.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable** el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur N° 7, Colonia Centro, con superficie de 202.00 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 02 011 076; Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de brindar el servicio de hospedaje.

Lo anterior dada la ubicación del predio en una zona de transición con actividades heterogéneas a nivel de Centro Urbano, con servicios e infraestructura adecuados para su desarrollo, lo que permitirá aprovechar la estructura urbana existente en la zona contribuyendo a que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, además de fortalecer la infraestructura y oferta comercial, de servicios y hospedaje de la ciudad a fin de seguir fomentando la atracción de turismo a la entidad, integrando el proyecto al corredor turístico cultural que se está desarrollando en la zona, que en conjunto con la rehabilitación de espacios públicos y su conexión con el centro histórico de la ciudad se genera un corredor entre la zona de ubicación del predio, con el centro histórico de la ciudad, en el que se integran actividades culturales, recreativas, comerciales de servicios y de convivencia social no solo de los habitantes de la zona de influencia, sino de la ciudadanía en general y a visitantes que toman como destino

turístico la ciudad de Querétaro, y con lo cual se apoya a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su Eje 4 denominado ciudad con desarrollo, contempla el programa Querétaro Lindo, cuyo objetivo es el de promover y diversificar la oferta turística en el municipio de Querétaro, y entre sus líneas de acción, contempla Impulsar el crecimiento del turismo y la inversión a través de acciones, así como la de diversificar la oferta turística del municipio, además de atender a los estratégicos contemplados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que entre otras acciones contempla el promover la reactivación de las actividades económicas, así como potenciar la vocación turística, no obstante de autorizarse la modificación al uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente.

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtener la licencia de regularización de la construcción existente, licencia de funcionamiento y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que su actividad requiera de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro para las actividades solicitadas.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de regularización de construcción.
- Los propietarios deben llevar a cabo la regularización de la construcción, haciendo notar que previo a tramitar ante la ventanilla única de gestión cualquier autorización que le permita regularizar la construcción, el promotor deberá contar con el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia de Querétaro, acatando y presentando evidencia, del cumplimiento de las obligaciones que dicha dependencia le imponga.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para las instalaciones, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El predio debe destinarse únicamente para el servicio de hospedaje.
- Presentar el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que su actividad requiera, debiendo ubicarse el predio propuesto a una distancia accesible y cumpliendo con el fin para ser propuesto como estacionamiento del inmueble.
- A fin de evitar que con la autorización otorgada, se especule con el desarrollo del predio, se otorga un plazo no mayor a seis meses, a fin de que se de inicio con los trámites para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso asignado en el Plan Parcial correspondiente...”.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4756/2016 de fecha 19 de julio de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur N° 7, Colonia Centro, con superficie de 202.00 m² e identificado con la clave catastral 14 01 001 02 011 076; Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de brindar el servicio de hospedaje.

Lo anterior dada la ubicación del predio en una zona de transición con actividades heterogéneas a nivel de Centro Urbano, con servicios e infraestructura adecuados para su desarrollo, lo que permitirá aprovechar la estructura urbana existente en la zona contribuyendo a que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, además de fortalecer la infraestructura y oferta comercial, de servicios y hospedaje de la ciudad a fin de seguir fomentando la atracción de turismo a la entidad, integrando el proyecto al corredor turístico cultural que se está desarrollando en la zona, que en conjunto con la rehabilitación de espacios públicos y su conexión con el centro histórico de la ciudad se genera un corredor entre la zona de ubicación del predio, con el centro histórico de la ciudad, en el que se integran actividades culturales, recreativas, comerciales de servicios y de convivencia social no solo de los habitantes de la zona de influencia, sino de la ciudadanía en general y a visitantes que toman como destino turístico la ciudad de Querétaro, y con lo cual se apoya a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su Eje 4 denominado ciudad con desarrollo, contempla el programa Querétaro Lindo, cuyo objetivo es el de promover y diversificar la oferta turística en el municipio de Querétaro, y entre sus líneas de acción, contempla Impulsar el crecimiento del turismo y la inversión a través de acciones, así como la de diversificar la oferta turística del municipio, además de atender a los estratégicos contemplados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que entre otras acciones contempla el promover la reactivación de las actividades económicas, así como potenciar la vocación turística...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de julio de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Damián Carmona Sur N° 7, Colonia Centro, con superficie de 202.00 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 02 011 076; Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de brindar el servicio de hospedaje, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica número **106/16** referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 7 siete del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Se otorga un plazo no mayor a seis meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del uso de suelo obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Centro Histórico.

CUARTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegación Municipal Centro Histórico y a la C. Aurora Hernández Bustamante...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE JULIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de Junio del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras No. 22072, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

4. En atención a la solicitud del ciudadano Galileo Marín Jaimes, Representante Legal de la congregación cristiana de los testigos de Jehová A.R., relativa a la solicitud de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras N° 22072; Delegación Municipal Epigmenio González, con objeto de llevar a cabo una edificación para la construcción de Instalaciones Religiosas, correspondientes a un Lugar para Culto que permita llevar a cabo reuniones bíblicas y de carácter religioso en el que se brinde información a las familias, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 256/DAI/2015.

5. Mediante escritura 41,400 de fecha 26 de febrero de 2013, ante la fe del Lic. Juan Carlos Palafox Villalva, Titular de la Notaría pública número 16 del Estado de México, la persona jurídica denominada Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová, Asociación Religiosa, otorga un poder especial, a favor del C. Galileo Marín Jaimes.

En los Documentos del Apéndice de dicha escritura, refiere que mediante escritura 18,741 de fecha 7 de junio de 1993, a cargo del suscrito notario, se encuentra registrada ante la Secretaría de Gobernación, la constitución de la persona moral denominada “Los Testigos de Jehová, A. R.

6. Se acredita la propiedad del predio que es motivo del presente estudio, correspondiente al predio identificado como lote 1, de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, a favor de la persona moral denominada “Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová”, Asociación Religiosa, mediante escritura 24,323 de fecha 1 de octubre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Louis Rodríguez, Notario Titular de la Notaría número 9 del distrito judicial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 434016/0004 de fecha 24 de octubre de 2012.

De acuerdo a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 996.76 m² y se identifica con clave catastral 14 01 101 03 336 012

7. El predio referido en el punto anterior, corresponde a la fracción identificada como lote 1, derivado de la licencia de subdivisión de predios FUS200800307, para la Parcela 15 del Ejido Menchaca, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

8. Mediante el oficio número SAY/DAI/472/2016 de fecha 22 de marzo del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/EVDU/815/2016, de fecha 3 de Mayo del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **067/16** relativa a la solicitud del cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras N° 22072; Delegación Municipal Epigmenio González, con objeto de llevar a cabo una edificación para la construcción de Instalaciones Religiosas, correspondientes a un Lugar para Culto que permita llevar a cabo reuniones bíblicas y de carácter religioso en el que se brinde información a las familias, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Ceballos, Secretario del Ayuntamiento, el C. Galileo Marín Jaimes; Representante Legal de la Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová A.R., solicita el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras N° 22072; Delegación Municipal Epigmenio González, con objeto de llevar a cabo una edificación para la construcción de Instalaciones Religiosas, correspondientes a un Lugar para Culto que permita llevar a cabo reuniones bíblicas y de carácter religioso en el que se brinde información a las familias.

2. Mediante escritura 41,400 de fecha 26 de febrero de 2013, ante la fe del Lic. Juan Carlos Palafox Villalva, Titular de la Notaría pública número 16 del Estado de México, la persona jurídica denominada Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová, Asociación Religiosa, otorga un poder especial, a favor del C. Galileo Marín Jaimes.

En los Documentos del Apéndice de dicha escritura, refiere que mediante escritura 18,741 de fecha 7 de junio de 1993, a cargo del suscrito notario, se encuentra registrada ante la Secretaría de Gobernación, la constitución de la persona moral denominada “Los Testigos de Jehová, A. R.

3. Se acredita la propiedad del predio que es motivo del presente estudio, correspondiente al predio identificado como lote 1, de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, a favor de la persona moral denominada “Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová”, Asociación Religiosa, mediante escritura 24,323 de fecha 1 de octubre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Jorge Louis Rodríguez, Notario Titular de la Notaría número 9 del distrito judicial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 434016/0004 de fecha 24 de octubre de 2012.

De acuerdo a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio en estudio cuenta con una superficie de 996.76 m² y se identifica con clave catastral 14 01 101 03 336 012.

4. El predio referido en el punto anterior, corresponde a la fracción identificada como lote 1, derivado de la licencia de subdivisión de predios FUS200800307, para la Parcela 15 del Ejido Menchaca, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

5. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), sobre una vialidad primaria urbana propuesta.

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el informe de uso de suelo IUS201207820 con fecha 3 de diciembre de 2012, en el que se informa a la Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová, Asociación Religiosa, que de acuerdo a la Tabla de normatividad del referido instrumento de planeación urbana, en una zona habitacional identificada como H4, el uso pretendido para ubicar instalaciones religiosas se considera como prohibido, por lo que se determina no viable destinar el predio a una instalación religiosa.

Derivado de lo anterior, para el desarrollo de su proyecto, requeriría que el predio cuente con un uso de suelo, que de acuerdo con la tabla de usos de suelo y en concordancia con el uso de suelo actual del predio incluya la posibilidad de ubicar servicios, al colindar sobre una vialidad primaria urbana en proyecto, sería habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S).

7. El predio en estudio se encuentra en una zona del Ejido Menchaca en la que se han establecido Asentamientos Humanos de manera irregular con vivienda de tipo popular, con la generación en diversas parcelas de desarrollos como los denominados Monarcas, Monarcas II, Rancho Quemado, mismos que se encuentran en proceso de regularización, así como desarrollos que ya han sido regularizados como Jardines de Menchaca. Así mismo al sur de la zona se han autorizado fraccionamientos y conjuntos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio habitacionales, como los denominados Los Huertos, La Cantera y La Cantera II, y al norte los fraccionamientos Fray Junípero Serra e Ignacio Pérez, promovidos por Gobierno del Estado.

8. En lo que se refiere a la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, corresponde a un predio particular que se desarrolló con una servidumbre de paso interior, sobre la que se autorizó la Aplicación parcial de Bienes, derivada de la Sucesión Intestamentaria, de la que el lote 1 en estudio colinda con una vialidad primaria proyectada por el citado instrumento de planeación urbana, correspondiente a Paso de las Moras, vialidad proveniente del fraccionamiento Los Huertos ubicado al sur, la cual se conecta con Avenida Eurípides y al norte con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, la cual se desarrolla a base de terracería en su arroyo, con secciones discontinuas en su

trazo vial, y al sur se desarrolla a base de carpeta asfáltica con sección regular, misma que se ha llevado a cabo en su urbanización, por los desarrolladores que han llevado a cabo algún proyecto en la zona.

Debido a lo señalado, para el desarrollo del lote el promotor debe considerar en su colindancia poniente la sección de la vialidad Paseo de las Moras que le señale la Dirección de Desarrollo Urbano, así como contemplar su desarrollo en la sección que le corresponda, con la urbanización e introducción de los servicios que se requieran para su habilitación, tales como pavimentos, banquetas, alumbrado público, electrificación, drenaje y alcantarillado, que le aprueben las dependencias correspondientes, en donde los gastos generados, deben ser cubiertos por el propietario, y la sección vial desarrollada debe ser transmitida a título gratuito al municipio de Querétaro mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

9. El solicitante presenta una propuesta de proyecto, contemplando destinar la colindancia poniente y norte del predio, para destinarlo como estacionamiento con capacidad para 17 vehículos, de los cuales uno de los cajones está contemplado para destinarse para personas con discapacidad, adicionalmente en la fracción sur oriente del predio, se pretende ubicar una edificación para las actividades de carácter religioso que se pretenden ofrecer en el sitio.

No obstante lo anterior, previo al desarrollo de su proyecto, el promotor debe considerar el alineamiento vial referido, haciendo las adecuaciones necesarias en su poligonal, lo que podría modificar la superficie del predio.

10. De inspección al sitio para conocer las características de la zona se observó que el acceso al predio se da actualmente a través de un camino desarrollado a base de terracería, que carece de infraestructura y servicios urbano, mismos con los que no se cuenta en el sitio. Al sur y al surponiente del sitio en el que se localiza el predio, se llevaron a cabo desarrollos habitacionales generados bajo régimen de propiedad en condominio, no obstante al norte y norponiente existen una serie de asentamientos humanos, de los cuales algunos han sido ya regularizados.

Adicionalmente se observa que el predio actualmente se encuentra libre de constricción, y al poniente del predio se localiza un conjunto habitacional, desarrollado bajo régimen de propiedad en condominio, el cual es el punto más cercano en el que se cuenta con dotación de servicios, toda vez que al interior del predio se carece de red sanitaria, hidráulica y eléctrica.

OPINION TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha., a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras N° 22072; con una superficie de 996.76 m², Delegación Municipal Epigmenio González, con objeto de llevar a cabo una edificación para la construcción de Instalaciones Religiosas.

Lo anterior al tratarse de servicios complementarios para atención de los habitantes de la zona, ofreciendo la prestación de servicios religiosos a nivel de centro de barrio, con lo que se brindará un servicio a los habitantes de los alrededores, con una actividad que forma parte de la dotación de los servicios complementarios, que fortalecen la modernización del equipamiento de carácter social y de formación en cuestión de dotación de servicios religiosos, que atienda los requerimientos de los habitantes del sitio, pretendiendo generar una edificación adecuada a las necesidades de las actividades que en el predio se pretenden llevar a cabo, lo que adicionalmente permite generar un crecimiento ordenado en la zona y se dará continuidad a lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3 la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y cuya estrategia general es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, no obstante se debe condicionar a lo siguiente:

- El solicitante debe garantizar los servicios de infraestructura que se requieran para dotar al predio de la infraestructura necesaria para su funcionamiento, en donde los gastos correrán por cuenta del propietario del predio.
- Se deben de llevar a cabo ante la Ventanilla única de gestión del Municipio de Querétaro, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los trámites, y permisos que requiera para llevar a cabo la construcción del edificio que se pretenda desarrollar en el predio, para lo cual debe dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables.
- El promotor debe de dotar a su costa de banquetas y guarnición al frente del predio, así como las obras de urbanización para dar ingreso a las instalaciones de dicho proyecto.
- Para el desarrollo de su proyecto, deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados previo a llevar a cabo cualquier trámite para la obtención de la licencia de construcción.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, para la obtención de la licencia de construcción, se debe presentar el impacto de movilidad emitido por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, debiendo presentar la documentación con la que se da cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Debe obtener el alineamiento correspondiente para desarrollar su proyecto, debiendo acudir ante la Secretaría de Obras Públicas a fin de verificar el proyecto vial que se tenga contemplado para la zona y respetar las restricciones que dicha

Secretaría le señale para llevar a cabo su proyecto, además de obtener el alineamiento vial que le señale la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, alineamiento que deberá ser respetado en el proyecto a desarrollar.

- El propietario del predio debe realizar las obras viales necesarias que le permitan dar acceso a su predio, debiendo desarrollar, urbanizar y dotar de infraestructura a la sección vial que dará frente a su predios, así como a realizar la banqueta y guarnición en la totalidad del o los frentes del predio, en donde los gastos generados por las obras, serán por cuenta del desarrollador, debiendo transmitir a título gratuito al municipio de Querétaro mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad la superficie de vialidad que sea desarrollada de acuerdo al proyecto que para tal fin le sea autorizado.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un seis meses, inicie los trámites correspondientes para llevar a cabo los trámites subsecuentes para el proyecto que se pretenda llevar a cabo, ya que de no hacerlo, se restituirá el uso al autorizado por los Planes Parciales, quedando obligado a no iniciar obras de construcción hasta en tanto cuente con las autorizaciones correspondientes...”.

10. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/473/2016, de fecha 16 de marzo del 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada, misma que fue emitida mediante su Oficio SM/DO/421/2016 identificada con número de folio ETM/028/16, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIALE CONDICIONADA** la solicitud presentada por el C. Galileo Marín Jaimes, Representante Legal de la Congregación Cristiana de los Testigos de Jehová” Asociación Religiosa, que solicita cambio de uso de suelo para la construcción de un “lugar de reuniones bíblicas”, para el predio identificado como Lote 1 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca de la Delegación Epigmenio González, determinando viable la ubicación de un lugar de reuniones bíblicas dentro de la fracción del predio no afectada por la proyección de Av. Paseo de las Moras.

Toda vez que el predio en estudio actualmente no cuenta con frente a una vialidad pública habilitada, que permita tener una conectividad adecuada y accesibilidad peatonal, ciclista, vial y a la red de transporte público metropolitano. Por lo cual, el solicitante deberá ejecutar la urbanización de Av. De las Moras, desde la intersección con Calzada de Belén y hasta los límites del predio, previo a la emisión de la licencia de construcción correspondiente, respetando la continuidad y sección vial existente, considerando 2 cuerpos con sección de 10.5 metros cada uno y un camellón con sección de 11 metros, y habilitando las banquetas correspondientes en dicho tramo, de acuerdo al alineamiento vial correspondiente emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

Asimismo, además de cumplir con los cajones de estacionamiento mínimos requeridos por la normatividad vigente aplicable se deberá considerar en su caso, la dotación de cajones de estacionamiento adicionales que correspondan con la demanda esperada a fin de hacer viable el proyecto y no generar externalidades por el uso de la vía pública, toda vez que el giro solicitado tiene un potencial alto de generar viajes en vehículo particular. Por lo anterior, no se permitirá el estacionamiento en la vía pública sobre las vialidades circundantes a fin de no reducir su capacidad vial...”.

Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3596/2016 de fecha 7 de junio de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Junio del 2016, en el punto 6, apartado III, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Paseo de las Moras No. 22072, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica No. 067/16, señalada en el considerando 9 nueve del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 9 y 10 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Económico,

Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro”.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en cualquiera de los medios señalados en el punto de acuerdo precedente.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al ciudadano Galileo Marín Jaimes, Representante Legal de la Congregación Cristiana de los Testigos de Jehova.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 FRACCIONES I, V, VI y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

“... **ACUERDO**

... **CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

...**I.1.** El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

...**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

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

Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

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

6. Mediante escritos de fecha 25 y 26 de abril de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera Representante del Fideicomiso 851-01027 a nombre de Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo financiero, solicita la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”,** ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-“A, B y C” P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 65,222 de fecha 16 de febrero de 2015, se hace constar un contrato de Fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión (en lo sucesivo el Fideicomiso), en el que designan como Institución Fiduciaria a “Banco Regional de Monterrey”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Constitución de Fideicomisos de Administración en los folios inmobiliarios: 00166028/0005, 00166030/0005, 00171478/0005, 00174745/0012, 00175931/0005, 00368235/0006, 00368237/0006, 00368780/0004, 00368781/0004, 00368782/0004, 00416757/0008, 00458952/0003, 00458953/0003, 00458956/0003, 00458958/0003, 00464708/0004, 00503176/0003, de fecha 20 de agosto de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 65,218 de fecha 13 de febrero de 2015, comparecen los señores Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, Apolinar Raymundo del Castillo González, también conocido como Raymundo Apolinar del Castillo González tratándose de

la misma persona, Francisco Javier Rebollar Reyes, José Luis Quinzaños Suárez, Martín Quinzaños Suárez y José Marcos García Baca, con el objeto de formalizar la constitución de una sociedad mercantil, que se denominara "OPERADORA ADMINISTRADORA DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y FIDEICOMISOS", Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 66,844 de fecha 01 de septiembre de 2015, se hace constar el otorgamiento de poder especial que confiere "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por este acto por sus Delegados Fiduciarios el Señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027, otorga a favor de la sociedad mercantil denominada "Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomiso", Sociedad Anónima de Capital Variable.

4. Mediante Escritura Pública número 68,070 de fecha 18 de diciembre de 2015, a solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios el Señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027, se hace constar la protocolización de la Autorización de Fusión de Predios según la Licencia FUS201500260, de fecha 31 de agosto de 2015, quedando una superficie total de 443,128.570 m², conformada por las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido de El Nabo y del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario 00531274/0001 de fecha 13 de abril de 2016.

5. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DP-208/2015, de fecha 01 de septiembre de 2015, informa que existe la factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido a nombre del Fideicomiso 851-01027 de Banco Regional de Monterrey, S.A. I.B.M. Fraccionamiento Altos Juriquilla, localizado en Ejido Jurica y Ejido del Nabo, S/n. Santa Rosa Jáuregui.

6. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. 68, de fecha 15 de septiembre de 2015, se autoriza la aceptación de la donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m², como parte de la superficie que deberá ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional, el cual se denominará como Fraccionamiento Altos Juriquilla, que se pretende desarrollar en la poligonal conformada por diversos predios de los ejidos de El Nabo y Jurica.

De lo anterior queda pendiente que la Secretaría de Administración determine el porcentaje de donación que se cubrirá del 10 % de la superficie que se deberá transmitir al municipio de Querétaro por el desarrollo del fraccionamiento, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de conformidad con el valor que arrojen los avalúos que se elaboren.

7. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo Número DUS201507900 de fecha 20 de noviembre de 2015, para un predio ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya clave catastral es 140100123879002, con una superficie de 443,128.570 m², autorizando un fraccionamiento con mil novecientos cuatro (1904) viviendas con tres (3) áreas para locales comerciales y de servicios.

8. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/0167/2015, de fecha 15 de Diciembre de 2015, emite la autorización del proyecto de alumbrado público para el fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. Mediante oficio número BOO.921.04-00148, de fecha 27 de enero de 2016, emitido por la Comisión Nacional de Agua, en relación al Estudio Hidrológico, de la cuenca con influencia en unos predios del Ejido El Nabo-Juriquilla, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. Mediante oficio número SM/DO/036/2016, de fecha 27 de enero de 2016, la Secretaría de Movilidad, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con mil novecientos cuatro (1,904) viviendas, con tres (3) áreas para locales comerciales y de servicios, localizado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

11. La Dirección de Mantenimiento, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/075/2016, de fecha 3 de febrero de 2016, emite la autorización de proyecto de áreas verdes, para el fraccionamiento denominado Altos Juriquilla, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

12. Mediante oficio folio BRJ/APA/002/2016, de fecha 23 de marzo de 2016, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla, emite el Visto Bueno al Proyecto Hidrosanitario del Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las parcelas 62, 64, 170, 171, 172 y 174 del Ejido Jurica y las parcelas 327, 328, 331, 332 y 333 del Ejido El Nabo, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, siendo asignada únicamente para el fraccionamiento que nos ocupa 1,980 tomas.

13. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/136/2016, de fecha 11 de abril de 2016, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, manifiesta el Dictamen de Impacto Ambiental del proyecto denominado Desarrollo Altos Juriquilla, exclusivamente para una superficie de 429,430.68 m² y para 1,794 viviendas, el macrolote 9 con una superficie de 13,697.89 m² y las 110 viviendas restantes serán autorizadas una vez que presente la modificación del plano de lotificación, a fin de que la superficie total incluida dentro de la UGA No. 92 denominada "Cañada Juriquilla" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, permanezca exclusivamente como área de conservación forestal.

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0760/2016, de fecha 05 de abril de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 443,128.57 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES					
FRACCIONAMIENTO ALTOS DE JURIQUELLA					
USO		SUPERFICIE (M²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE	HABITACIONAL	326,035.63	73.58%	11	1,904
	COMERCIAL Y O SERVICIOS	13,350.77	3.01%	2	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	ÁREA VERDE	10,169.25	2.29%	2	0
	EQUIPAMIENTO	6,601.74	1.49%	1	0
	PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS	20,562.59	4.64%	1	0
VIALIDAD		66,408.59	14.99%	0	0
T O T A L		443,128.57	100.00%	17	1,904

15. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 6,601.74 m² por concepto de equipamiento, una superficie de 10,169.25 m² por concepto de área verde y una superficie de 66,408.59 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.

De lo anterior queda pendiente la aceptación por parte del Ayuntamiento, de la donación para plazas y espacios abiertos del lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección especial (PEPE) y referida el punto 5 de los Antecedentes del presente.

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "ALTOS JURIQUELLA"				
\$57,321,451.70	X	1.50%	\$859,821.78	
				\$859,821.78

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL					
Habitacional	326,035.63	M²	X	\$32.00	\$10,433,140.16
T O T A L					\$10,433,140.16

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS					
Comercial y de servicios	13,350.77	M²	X	\$41.00	\$547,381.57
T O T A L					\$547,381.57

18. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades que se generan en el fraccionamiento, ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Circuito Altos Juriquilla

19. Verificando que en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes, se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Circuito Altos Juriquilla

20. Asimismo, el promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO ALTOS JURIQUELLA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
CIRCUITO ALTOS JURIQUELLA	2,576.76	\$15,025.00	\$420.00	\$15,445.00
TOTAL				\$15,445.00

(Quince mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M. N.)

21. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, la siguiente documentación:

- La protocolización del deslinde catastral aprobado por la Dirección de Catastro, así como la protocolización e inscripción del mismo, de las parcelas que comprenden su superficie.
- Oficio de Administración relativo al porcentaje que se cubrirá, derivada de la aceptación de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con una superficie de 9,643.90 m², por Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015.
- Aceptación del Ayuntamiento de área de donación para equipamiento urbano ubicada en el lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

22. Mediante oficio número SAY/4016/2016, de fecha 21 de junio de 2016, se informa que el día 9 de junio de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la que por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizó el siguiente asunto:

1. *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejido el Nabo y Ejido Jurica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.*

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla"**, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el **considerado 14 del Dictamen Técnico**, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento "Altos Juriquilla", la cantidad señalada en el **Considerando 16** del presente **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.

3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 17** 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.

4. Respecto a la **nomenclatura** de las vialidades del fraccionamiento objeto del presente estudio, **esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico favorable para la autorización de la misma**, para quedar de la siguiente manera:

- Circuito Altos Juriquilla

Debiendo el promotor cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, a que se refiere el **Considerando 20** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente.

5. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 6,601.74 m² por concepto de equipamiento, una superficie de 10,169.25 m² por concepto de área verde y una superficie de 66,408.59 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

De lo anterior queda pendiente la aceptación por parte del Ayuntamiento, de la donación para plazas y espacios abiertos del lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección especial (PEPE) y referida el punto 5 de los Antecedentes del presente.

6. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, la siguiente documentación:

- La protocolización del deslinde catastral aprobado por la Dirección de Catastro, así como la protocolización e inscripción del mismo, de las parcelas que comprenden su superficie.
- Oficio de Administración relativo al porcentaje que se cubrirá, derivada de la aceptación de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con una superficie de 9,643.90 m², por Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015.
- Aceptación del Ayuntamiento de área de donación para equipamiento urbano ubicada en el lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).

7. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, informes semestrales a partir de la autorización del presente Dictamen, avalados por las dependencias correspondiente, respecto al avance en el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en los siguientes documentos:

- En el Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
- En el Dictamen de Impacto Vial autorizado, emitido por la Secretaria de Movilidad Municipal, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla".
- En el Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, así como presentar la ratificación para el total de viviendas y superficie del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", así como cumplir con las observaciones indicadas en dicho documento.
- Estudio Hidrológico, validado por la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas.

8. Con fundamento en el artículo 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

9. Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

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

11. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

12. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

14. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

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

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

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I punto uno, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera Representante del Fideicomiso 851-01027 a nombre de Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, **la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”**, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO: Se otorga al Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera Representante del Fideicomiso 851-01027 a nombre de Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, **la autorización de la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”**, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quedar conforme a lo establecido en el considerando número 18 y 19, así como en el resolutivo 4, señalados en el presente Dictamen Técnico.

TERCERO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento “Altos Juriquilla”, la cantidad señalada en el **Considerando 14** del presente **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.

CUARTO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del fraccionamiento, la cantidad señalada en el **Considerando 15** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

QUINTO: El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura, a que se refiere el **Considerando 18** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

SEXTO: Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 6,601.74 m² por concepto de equipamiento, una superficie de 10,169.25 m² por concepto de área verde y una superficie de 66,408.59 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

De lo anterior queda pendiente la aceptación por parte del Ayuntamiento, de la donación para plazas y espacios abiertos del lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección especial (PEPE) y referida el punto 5 de los Antecedentes del presente.

SEPTIMO: Con fundamento en el artículo 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento, En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

OCTAVO: Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.

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

DÉCIMO: Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO PRIMERO: En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO: El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DÉCIMO TERCERO: En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Epigmenio González. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el acuerdo Cuarto fracción I.I. del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la *Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, <u>IV</u> , V y VII del artículo 244 de este Código.

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

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

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

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ..."

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Luis Miguel de la Torre Calvillo, representante legal de la empresa denominada "**Fomento Constructivo Alterno**", S. A. de C. V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología con fecha 23 de junio de 2016, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio habitacional de tipo popular denominado "PALO DE ARCO"**, ubicado en calle Cima San José sin número, Lote 02 Manzana III, dentro del Fraccionamiento "**Privalia Ambiente**", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Por escritura pública número 8,682 de fecha 05 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría número 130 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad bajo el Folio Mercantil Electrónico número 117138-1 en fecha 19 de octubre de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno", S. A. de C. V.

2. Mediante Escritura Pública número 15,262 de fecha 25 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la Sociedad Mercantil denominada "Fomento Constructivo Alterno", S. A. de C. V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y de Dominio limitado, a favor del Lic. Luis Miguel de la Torre Calvillo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, Nuevo León en el folio mercantil electrónico 117138*1.

3. El promotor acredita la propiedad del Fraccionamiento "Privalia Ambiente", dentro del que se encuentra el predio en que se desarrollará el condominio, mediante Escritura Pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio

Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00459422/0001, 00459423/0001 y 00459424/0001, con fecha 26 de abril de 2013, en la que se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios emitida por la Coordinación de Planeación Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el plano que lo acompaña con folio FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, del predio identificado como Parcelas 225, 226, 205, 216 Z-8 P 2/2, Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Km. 14+500 en el Ejido San José El Alto, del Municipio de Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, en tres fracciones con superficies de 347,477.95 m², 32,971.33 m² y 10,644.95 m²; desarrollándose en la primera de éstas, el Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado "Privalia Ambiente".

4. Mediante oficio de fecha 13 de febrero de 2013, la Comisión Federal de Electricidad emitió la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan "San Jose I", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km.14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada "Fomento constructivo Alterno", S. A. de C. V.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 05 de julio de 2013, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan "San Jose I", ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km. 14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada "Fomento constructivo Alterno", S. A. de C. V.

6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013 de fecha 28 de noviembre de 2013, emitió la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Privalia Ambiente, a desarrollarse en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el que se encuentra el predio en que se desarrollará el condominio en comento.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en la Carretera Estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuya superficie total es de 347,477.95 m²; en dicho proyecto se contempla al Lote 02 de la Manzana III, con una superficie de 11,692.277 m², en el que se desarrollará el condominio habitacional de tipo popular denominado "PALO DE ARCO". Así mismo considera una superficie adicional de 6,927.481 m², distribuida en diversos lotes al interior del fraccionamiento, correspondiente a las áreas de donación (transmisión gratuita para destinarse a obras públicas, servicios o reservas territoriales), por la autorización para el desarrollo de condominios al interior del fraccionamiento.

8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 09 de enero de 2014, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para la construcción de 1,928 viviendas del desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San Jose el Alto Municipio de Querétaro.

9. Mediante proyecto identificado con expediente número QR-002-13-D y folio 14-007-02, de fecha 30 de junio de 2014, la Comisión Estatal de Aguas registró los proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento al que denominan "San José 1", ubicado en las Parcelas 205, 206, 208, 201, 212, 214, 216, 225 y 226 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, para el desarrollo de 2,100 viviendas, en las que se consideran las del presente condominio.

10. Por oficio número VE/0785/2014 de fecha 28 de abril de 2014, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas, en el fraccionamiento ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio.

11. En Sesión ordinaria de Cabildo, de fecha 6 de mayo de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo relativo a la Autorización provisional para Venta de lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, de esta ciudad.

12. Mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016 la Comisión Estatal de Aguas ratifica las 2,100 tomas de aguas emitidas en el oficio número VE/0785/2014 de fecha 28 de abril de 2014, para el fraccionamiento ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Privalia Ambiente", que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio.

13. Se formaliza la transmisión de propiedad a título gratuito que otorga la Sociedad Mercantil "Fomento Constructivo Alterno", S. A. de C. V., a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 16,037.378 m² por concepto de área verde, 4,260.318 m² por concepto de plazas, 17,899.823 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 51,910.210 m² por concepto de vialidades derivadas de la autorización del Fraccionamiento "Privalia Ambiente", así como una superficie de 6,927.481 m², la cual se conjunta en el Lote 13 de la Manzana IV, Etapa 3, para un mejor aprovechamiento en la dotación de los servicios referidos por parte del Municipio de Querétaro; para destinarse a Obras Públicas, Servicios o Reservas Territoriales en cumplimiento a lo señalado en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro por los desarrollos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio a desarrollar en el Fraccionamiento "Privalia Ambiente", mediante la Escritura Pública número 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe el Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489384/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002,

00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002, 00489403/0002, el día 07 de julio de 2014;

14. Mediante oficio número DMC/DT/1214/2015 de fecha 13 de mayo de 2015, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral de los lotes 26, 28, 30, 31 y 32 de la manzana IV, así como los lotes 02 y 07 de la manzana V, de la etapa 2 del Fraccionamiento "Privalia Ambianta", considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DDU/COU/FC/2121/2013) y la poligonal producto del deslinde catastral del fraccionamiento (DMC2013085), no es necesario el deslinde individual del predio referido.

15. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 30 de julio de 2015 y expediente número 018/15, se llevó a cabo la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado "Privalia Ambianta", ubicado en diversas Parcelas del Ejido San José el Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; en cuyo Lote marcado con el número 02 de la Manzana III, se pretende llevar a cabo el desarrollo del condominio habitacional "PALO DE ARCO".

16. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201602866 de fecha 28 de abril de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 dentro del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominado "Privalia Ambianta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 11,692.277 m², un condominio con 90 viviendas.

17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0304/2016 de fecha 04 de mayo de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo de los condominios que denominan "Palo de Arco" y "Palo de Xixote, propuestos en los predios con claves catastrales 140110102083002 y 140110102083003, dentro del Fraccionamiento "Privalia Ambianta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de las mismos.

18. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número APC201600062 de fecha 25 de mayo de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Palo de Arco", ubicado en calle Cima San José sin número, Lote 02 de la Manzana III, del fraccionamiento "Privalia Ambianta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "90 viviendas".

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$ 5,923.00

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2,373,546.09	X 1.5 %	\$ 35,603.19
Total			\$ 35,603.19

(Treinta y cinco mil seiscientos tres pesos 19/100 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "PALO DE ARCO"**, ubicado en calle Cima San José sin número, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento "Privalia Ambianta", en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"90 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 20 del presente 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.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo popular denominado “PALO DE ARCO”**, ubicado en calle Cima San José sin número, Lote 02 de la Manzana III, Etapa 4 del fraccionamiento “Privalia Ambiente”, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“90 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el en el considerando 20 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Luis Miguel de la Torre Calvillo, representante legal de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 14 DE JULIO DE 2016.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. LIC. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Sergio Herrera Alayola, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Construcciones Aryve" S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 24 de septiembre de 2015, solicita la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada "LOS PRADOS"**, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles con reserva de dominio, de la fracciones "A" y "B" de la Fracción F1-131 en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones "A" y "B" de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 y libre de todo gravamen y sin reserva de dominio la Fracción "A" de la Fracción F1-133 en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, siendo en esta última identificada con la clave catastral 140211801080013 y superficie de 32,692.17 m2, en la que se desarrolla la Unidad condominal, compraventa realizada entre la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como el señor Jose Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte "Construcciones Arybe", Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Licenciado Sergio Herrera Alayola.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio de 1993, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ciudad Madero, Tamaulipas, bajo el Folio 680, Partida 169, Libro 1º de fecha 11 de agosto de 1993; se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz y el Señor Carlos Ochoa Pablos Velez, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada "Construcciones Aryve".

3. Mediante testimonio número 6613 de fecha 15 de noviembre de 2014, se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Denominada "Construcciones Aryve" Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Sergio Herrera Alayola, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como "Ciudad del Sol", al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en el resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado

“Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes a la Unidad Condominal en estudio.

7. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1419/2015 de fecha 2 de septiembre de 2015, con número de expediente QR-026-05-D10 la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 261 viviendas, correspondiente a la Fracción F1-133 A del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”.

8. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 08-084-08 con número de expediente QR-026-05-D10 de fecha 17 de septiembre de 2015, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 261 viviendas de la unidad condominal Los Prados, ubicado en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emitió la factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica en las Fracciones F1-133-A y F1-132-B estando en proceso la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”, ubicado en Avenida La Cantera No. 2750, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S. A. de C. V.

10. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

Con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504830 autorizado en fecha 8 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en Avenida La Cantera s/n, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m2, una Unidad Condominal compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500070 de fecha 21 de agosto de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de tipo popular denominada “LOS PRADOS”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m2, una Unidad Condominal compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2'535,907.13	x1.5%	\$ 38,038.60
25% Adicional			\$ 9,509.66
Total			\$ 47,548.26

(Cuarenta y siete mil quinientos cuarenta y ocho pesos 26/100 M. N.)

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal habitacional de tipo popular denominada “LOS PRADOS”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad**, con una superficie de 32,692.17 m2, estando la Unidad Condominal compuesta por **3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.**
2. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga a Construcciones Arybe S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad**, con una superficie de 32,692.17 m2, estando la Unidad Condominal compuesta por **3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.**

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico y Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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, 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.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.

Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, **lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización**

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

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

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

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Sergio Herrera Alayola, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Construcciones Aryve” S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 24 de septiembre de 2015, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “**LOS PRADOS 1**”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS” ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**94 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles con reserva de dominio, de la fracciones “A” y “B” de la Fracción F1-131 en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones “A” y “B” de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 y libre de todo gravamen y sin reserva de dominio la Fracción “A” de la Fracción F1-133 en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, siendo en esta última identificada con la clave catastral 140211801080013 y superficie de 32,692.17 m2, en la que se desarrolla la Unidad condominal, compraventa realizada entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como el señor Jose Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte “Construcciones Arybe”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Licenciado Sergio Herrera Alayola.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio de 1993, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ciudad Madero, Tamaulipas, bajo el Folio 680, Partida 169, Libro 1º de fecha 11 de agosto de 1993; se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz y el Señor Carlos Ochoa Pablos Velez, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Construcciones Aryve”.

3. Mediante testimonio número 6613 de fecha 15 de noviembre de 2014, se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Denominada “Construcciones Aryve” Sociedad Anónima de Capital

Variable; y se otorga a favor del Señor Sergio Herrera Alayola, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en le resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado “Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes a la Unidad Condominal en estudio.

7. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1419/2015 de fecha 2 de septiembre de 2015, con número de expediente QR-026-05-D10 la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 261 viviendas, correspondiente a la Fracción F1-133 A del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”.

8. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 08-084-08 con número de expediente QR-026-05-D10 de fecha 17 de septiembre de 2015, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 261 viviendas de la unidad condominal Los Prados, ubicado en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emitió la factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica en las Fracciones F1-133-A y F1-132-B estando en proceso la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”, ubicado en Avenida La Cantera No. 2750, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S. A. de C. V.

10. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

Con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504830 autorizado en fecha 8 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en Avenida La Cantera s/n, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m2, una Unidad Condominal compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500071 de fecha 21 de agosto de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “94 VIVIENDAS”.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2'163,672.05	x1.5%	\$ 32,455.08
25% Adicional			\$ 8,113.77
Total			\$ 40,568.85

(Cuarenta mil quinientos sesenta y ocho pesos 85/100 M. N.)

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en **“94 VIVIENDAS”**.
2. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga a Construcciones Aryve S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “LOS PRADOS 1”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Los Prados”, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en **“94 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico y Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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, 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.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al señor Sergio Herrera Alayola, representante legal de Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 28 DE OCTUBRE DE 2015.

AT E N T A M E N T E

M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO



CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Sergio Herrera Alayola, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Construcciones Aryve” S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 24 de septiembre de 2015, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “**LOS PRADOS 2**”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS” ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**91 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles con reserva de dominio, de la fracciones “A” y “B” de la Fracción F1-131 en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones “A” y “B” de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 y libre de todo gravamen y sin reserva de dominio la Fracción “A” de la Fracción F1-133 en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, siendo en esta última identificada con la clave catastral 140211801080013 y superficie de 32,692.17 m², en la que se desarrolla la Unidad condominal, compraventa realizada entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como el señor Jose Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por

otra parte “Construcciones Arybe”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Licenciado Sergio Herrera Alayola.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio de 1993, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ciudad Madero, Tamaulipas, bajo el Folio 680, Partida 169, Libro 1º de fecha 11 de agosto de 1993; se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz y el Señor Carlos Ochoa Pablos Velez , los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Construcciones Aryve”.

3. Mediante testimonio número 6613 de fecha 15 de noviembre de 2014, se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Denominada “Construcciones Aryve” Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Sergio Herrera Alayola, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en le resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado “Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes a la Unidad Condominal en estudio.

7. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1419/2015 de fecha 2 de septiembre de 2015, con número de expediente QR-026-05-D10 la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 261 viviendas, correspondiente a la Fracción F1-133 A del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”.

8. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 08-084-08 con número de expediente QR-026-05-D10 de fecha 17 de septiembre de 2015, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 261 viviendas de la unidad condominal Los Prados, ubicado en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emitió la factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica en las Fracciones F1-133-A y F1-132-B estando en proceso la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”, ubicado en Avenida La Cantera No. 2750, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Construcciones Aryve”, S. A. de C. V.

10. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

Con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a la Unidad Condominal denominada “LOS PRADOS”.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504830 autorizado en fecha 8 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en Avenida La Cantera s/n, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m², una Unidad Condominial compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500072 de fecha 21 de agosto de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado "LOS PRADOS 2", perteneciente a la Unidad Condominial "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "91 VIVIENDAS".

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2'028,759.12	x1.5%	\$ 30,431.39
25% Adicional			\$ 7,607.84
Total			\$ 38,039.23

(Treinta y ocho mil treinta y nueve pesos 23/100 M. N.)

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio habitacional de tipo popular denominado "LOS PRADOS 2"**, perteneciente a la Unidad Condominial "Los Prados", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "**91 VIVIENDAS**".
2. El promotor deberá cubrir ante la Secretaria de Finanza Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga a Construcciones Aryve S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio habitacional de tipo popular denominado "LOS PRADOS 2"**, perteneciente a la Unidad Condominial "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "**91 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico y Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... "El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas".

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, 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.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al señor Sergio Herrera Alayola, representante legal de Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 28 DE OCTUBRE DE 2015.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo

órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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.

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Sergio Herrera Alayola, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Construcciones Aryve” S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 24 de septiembre de 2015, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio habitacional de tipo popular denominado “**LOS PRADOS 3**”, perteneciente a la Unidad Condominal “LOS PRADOS” ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**76 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 106,870 de fecha 17 de diciembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00343740/0003, 00343741/0003, 00343745/0003, 00343746/0003, 00343749/0003, de fecha 9 de marzo de 2015, en la que se

hace constar el contrato de compraventa de inmuebles con reserva de dominio, de la fracciones "A" y "B" de la Fracción F1-131 en que se subdividió la Parcela 131, Fracciones "A" y "B" de la Fracción F1-132 en que se subdividió la Parcela 132 y libre de todo gravamen y sin reserva de dominio la Fracción "A" de la Fracción F1-133 en que se subdividió la Parcela 133, todas Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, siendo en esta última identificada con la clave catastral 140211801080013 y superficie de 32,692.17 m2, en la que se desarrolla la Unidad condominal, compraventa realizada entre la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder" sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como el señor Jose Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte "Construcciones Arybe", Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Licenciado Sergio Herrera Alayola.

2. Mediante Escritura Pública número 35,038 de fecha 23 de junio de 1993, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Ciudad Madero, Tamaulipas, bajo el Folio 680, Partida 169, Libro 1º de fecha 11 de agosto de 1993; se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz y el Señor Carlos Ochoa Pablos Velez, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada "Construcciones Aryve".

3. Mediante testimonio número 6613 de fecha 15 de noviembre de 2014, se hace constar la comparecencia del señor Eduardo Jose Vela Ruiz, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Denominada "Construcciones Aryve" Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Sergio Herrera Alayola, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como "Ciudad del Sol", al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en le resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado "Ciudad del Sol" con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes a la Unidad Condominal en estudio.

7. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1419/2015 de fecha 2 de septiembre de 2015, con número de expediente QR-026-05-D10 la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 261 viviendas, correspondiente a la Fracción F1-133 A del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol".

8. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 08-084-08 con número de expediente QR-026-05-D10 de fecha 17 de septiembre de 2015, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 261 viviendas de la unidad condominal Los Prados, ubicado en el "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol".

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio DP-164/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emitió la factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica en las Fracciones F1-133-A y F1-132-B estando en proceso la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para la Unidad Condominal denominada "LOS PRADOS", ubicado en Avenida La Cantera No. 2750, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada "Construcciones Aryve", S. A. de C. V.

10. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002

Con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a la Unidad Condominal denominada "LOS PRADOS".

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504830 autorizado en fecha 8 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en Avenida La Cantera s/n, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 32,692.17 m², una Unidad Condominal compuesta por 3 CONDOMINIOS: CONDOMINIO LOS PRADOS 1: 94 VIVIENDAS, CONDOMINIO LOS PRADOS 2: 91 VIVIENDAS Y CONDOMINIO LOS PRADOS 3: 76 VIVIENDAS.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500073 de fecha 21 de agosto de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado "LOS PRADOS 3", perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "76 VIVIENDAS".

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2015, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 2'830,798.80	x1.5%	\$ 42,461.98
25% Adicional			\$ 10,615.50
Total			\$ 53,077.48

(Cincuenta y tres mil setenta y siete pesos 48/100 M. N.)

Razón por la cual esta Secretaría tiene a bien emitir los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio habitacional de tipo popular denominado "LOS PRADOS 3"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicada en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "**76 VIVIENDAS**".
- El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del dictamen técnico.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría en uso de las facultades conferidas:

ACUERDA

PRIMERO. Se otorga a Construcciones Aryve S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio habitacional de tipo popular denominado "LOS PRADOS 3"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Los Prados", ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción F1-133 A, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "**76 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico y Resolutivo 2 (dos) del Dictamen Técnico contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... "El desarrollador estará obligado a

incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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, 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.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al señor Sergio Herrera Alayola, representante legal de Construcciones Aryve, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 28 DE OCTUBRE DE 2015.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ

**SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

SIN TEXTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

II. Autorización de estudios técnicos;

III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...

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

9. Que mediante escrito de fecha 29 de abril de 2016, presentado por el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Conjunto Parnelli" S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado "**LLANURA A**", ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 1, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**74 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,586 de fecha 28 de diciembre de 1979, pasada ante la fe del Notario Número 104 del Distrito Federal; instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 19819 de fecha 27 de marzo de 1980, se constituye la sociedad denominada Conjunto Parnelli Sociedad Anónima.

2. Mediante Escritura Pública número 26,426 de fecha 8 de octubre de 2001, pasada ante la fe del Notario Número 86 del Distrito Federal; instrumento inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio de México, D.F. bajo el folio mercantil número 19819 de fecha 24 de octubre de 2001, se transforma Conjunto Parnelli Sociedad Anónima, en "Conjunto Parnelli" Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante escritura pública número 36,062 de fecha 8 de noviembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259470/0006 de fecha 25 de febrero de 2011; se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, de los inmuebles denominados Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m², con clave catastral 140211801080014; y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m², con clave catastral 140211801080023 y F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P 1/2, con una superficie de 91,810.85 m², con clave catastral 140211801080024 todas ellas pertenecientes al Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor de la Sociedad Mercantil denominada "Conjunto Parnelli", Sociedad Anónima de Capital Variable.

4. Mediante escritura pública número 41,168 de fecha 8 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259465/0007 de fecha 17 de enero de 2012; comparece "Comercial Oder", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor José Agustín Valero Kuhnert quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m², con clave catastral 140211801080023 del Ejido Tlacote el Bajo, ubicada en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada "Conjunto Parnelli", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Isaac Metta Cohen.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201200154 de fecha 14 de febrero de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080023, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuya superficie total es de 76,757.19 m², en tres fracciones, las cuales se identifican como: Fracción F1-143-A superficie 39,211.91m², Fracción F1-143-B superficie 36,953.35m² y Fracción F1-143-C superficie 591.93 m² respectivamente.

6. Mediante Escritura Pública Número 42,785 de fecha 14 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 00421217/0001, 00421218/0001, y 00421219/0001 de fecha 9 de abril de 2012, se protocoliza la licencia número FUS201200154 de fecha 14 de febrero de 2012, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143, Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080023, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. Mediante escritura pública número 46,780 de fecha 23 de noviembre de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259402/0007 de fecha 20 de diciembre de 2012; compadece “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m2, con clave catastral 140211801080014 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400398, de fecha 4 de agosto de 2014, autoriza la Fusión de dos lotes para conformar una superficie total de 79,984.55 m2, correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 Y Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201400446 de fecha 3 septiembre de 2014, emitió la autorización para subdividir el predio cuya superficie total es de 79,984.55 m2, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080737, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en dos fracciones a las que se identifica como: Fracción 1 con superficie de 71,974.56 m2 y Fracción 2 con superficie de 8,009.99 m2.

10. Mediante Escritura Pública Número 54,568 de fecha 6 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 259402/8, 421218/2, 497847/1, 497847/2, 497848/1 497849/1 de fecha 30 de octubre de 2014, se protocolizan los siguientes documentos:

- Licencia número FUS201400398 de fecha 4 de agosto de 2014, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la Fusión de dos lotes con superficie total de 79,984.55 m2, correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y la Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Licencia número FUS201400446 de fecha 3 septiembre de 2014, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza subdividir el predio cuya superficie total es de 79,984.55 m2, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, Y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080737, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en dos fracciones a las que se identifica como: Fracción 1 con superficie de 71,974.56 m2 y Fracción 2 con superficie de 8,009.99 m2.

11. Mediante Escritura Pública número 54,991 de fecha 13 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Notario Número 31 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el Poder Limitado que otorgan Conjunto Parnelli, Sociedad Anónima de Capital, a favor de los señores Edgar Hilario Noriega Torres y/o Mario Alberto Cortes Contreras y/o Jesús Teodoro Rivera García.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500036 de fecha 29 enero de 2015, autoriza la subdivisión en ocho fracciones, de la Fracción 1 con una superficie de 71,974.56 m2, identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P ½ y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, quedando de la siguiente manera; Fracción 1, superficie 8,427.25 m2; Fracción 2, superficie 8,481.50 m2; Fracción 3, superficie 14,108.71 m2; Fracción 4, superficie 7,249.20 m2; Fracción 5, superficie 8,988.57 m2; Fracción 6, superficie 9,219.50 m2; Fracción 7, superficie 9,165.25 m2 y Fracción 8, 6,334.58 m2; de las cuales en la Fracción 1 con superficie 8,427.25 m2 se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura A”.

13. Mediante Escritura Pública Número 55,983 de fecha 27 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Ciudad, de la que presenta comprobante de recepción de solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio de entrada 37155/2015, de fecha 4 de marzo de 2015, se protocoliza la licencia número FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción 1, con superficie de 71,974.56 m2, identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P ½ y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P ½, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, de donde se desprende la Fracción 1 con superficie 8,427.25 m2; en la que se desarrollará el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura A”.

14. Mediante oficio No. VE/0887/2016 de fecha 22 de abril de 2016 y plano autorizado de fecha 16 de febrero de 2016 de la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 233 viviendas dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, ubicado en la Fracción F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2 y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P1/2 Ejido Tlacote el Bajo, quedando distribuidas de la siguiente manera; para la Fracción 1 (74 viviendas), Fracción 2 (77 viviendas) y para la Fracción 7 (82 viviendas), dentro de las que se incluyen las proyectadas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura A”.

15. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización

de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en el resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

16. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al condominio en estudio.

17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0192/2016 de fecha 14 de marzo de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio Llanura A, el cual se encuentra dentro del desarrollo de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601748 de fecha 14 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Fracción 1 con superficie de 8,427.25 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080014, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, un Condominio con 74 viviendas.

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600046 de fecha 15 de abril de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “Llanura A”, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 1 con superficie de 8,427.25 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080014, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “74 VIVIENDAS”.

20. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, en la que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, que incluye las correspondientes al condominio en estudio.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, 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 codominio, la cantidad de \$ 5,923.00.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 4,683,786.00	x1.5%	\$ 70,256.79
Total	\$ 70,256.79		

(Setenta mil doscientos cincuenta y seis pesos 79/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “LLANURA A”**, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 1, con superficie de 8,427.25 m² y clave catastral 140211801104001, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“74 VIVIENDAS”**.
- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 21 y 22 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.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo popular denominado “LLANURA A”**, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción 1, con superficie de 8,427.25 m² y clave catastral 140211801104001, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“74 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, las cantidades señaladas en los considerandos 21 y 22 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 26 DE MAYO DE 2016.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. LIC. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "**ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...."

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ... ”

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

9. Que mediante escrito de fecha 29 de abril de 2016, presentado por el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Conjunto Parnelli” S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**LLANURA B**”, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 2, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**77 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,586 de fecha 28 de diciembre de 1979, pasada ante la fe del Notario Número 104 del Distrito Federal; instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio de México, Distrito Federal bajo el folio mercantil número 19819 de fecha 27 de marzo de 1980, se constituye la sociedad denominada Conjunto Parnelli Sociedad Anónima.

2. Mediante Escritura Pública número 26,426 de fecha 8 de octubre de 2001, pasada ante la fe del Notario Número 86 del Distrito Federal; instrumento inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio de México, D.F. bajo el folio mercantil número 19819 de fecha 24 de octubre de 2001, se transforma Conjunto Parnelli Sociedad Anónima, en “Conjunto Parnelli” Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante escritura pública número 36,062 de fecha 8 de noviembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259470/0006 de fecha 25 de febrero de 2011; se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, de los inmuebles denominados Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m2, con clave catastral 140211801080014; y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m2, con clave catastral 140211801080023 y F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P 1/2, con una superficie de 91,810.85 m2, con clave catastral 140211801080024 todas ellas pertenecientes al Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

4. Mediante escritura pública número 41,168 de fecha 8 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259465/0007 de fecha 17 de enero de 2012; comparece “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor José Agustín Valero Kuhnert quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m2, con clave catastral 140211801080023 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Isaac Metta Cohen.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201200154 de fecha 14 de febrero de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080023, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuya superficie total es de 76,757.19 m2, en tres fracciones, las cuales se identifican como: Fracción F1-143-A superficie 39,211.91m2, Fracción F1-143-B superficie 36,953.35m2 y Fracción F1-143-C superficie 591.93 m2 respectivamente.

6. Mediante Escritura Pública Número 42,785 de fecha 14 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 00421217/0001, 00421218/0001, y 00421219/0001 de fecha 9 de abril de 2012, se protocoliza la licencia número FUS201200154 de fecha 14 de febrero de 2012, relativa a la autorización para Subdivisión de Predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143, Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080023, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. Mediante escritura pública número 46,780 de fecha 23 de noviembre de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259402/0007 de fecha 20 de diciembre de 2012; compadece “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m2, con clave catastral 140211801080014 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, de la Ciudad de Querétaro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400398, de fecha 4 de agosto de 2014, autoriza la Fusión de dos lotes para conformar una superficie total de 79,984.55 m2, correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201400446 de fecha 3 septiembre de 2014, emitió la autorización para subdividir el predio cuya superficie total es de 79,984.55 m2, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080737, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en dos fracciones a las que se identifica como: Fracción 1 con superficie de 71,974.56 m2 y Fracción 2 con superficie de 8,009.99 m2.

10. Mediante Escritura Pública Número 54,568 de fecha 6 de octubre de 2014, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 259402/8, 421218/2, 497847/1, 497847/2, 497848/1 497849/1 de fecha 30 de octubre de 2014, se protocolizan los siguientes documentos:

- Licencia número FUS201400398 de fecha 4 de agosto de 2014, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la Fusión de dos lotes con superficie total de 79,984.55 m2, correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y la Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Licencia número FUS201400446 de fecha 3 septiembre de 2014, mediante la cual la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza subdividir el predio cuya superficie total es de 79,984.55 m2, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, Y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080737, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en dos fracciones a las que se identifica como: Fracción 1 con superficie de 71,974.56 m2 y Fracción 2 con superficie de 8,009.99 m2.

11. Mediante Escritura Pública número 54,991 de fecha 13 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Notario Número 31 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el Poder Limitado que otorgan Conjunto Parnelli, Sociedad Anónima de Capital, a favor de los señores Edgar Hilario Noriega Torres y/o Mario Alberto Cortes Contreras y/o Jesús Teodoro Rivera Garcia.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500036 de fecha 29 enero de 2015, autoriza la subdivisión en ocho fracciones, de la Fracción 1 con una superficie de 71,974.56 m2, identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P ½ y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, quedando de la siguiente manera; Fracción 1, superficie 8,427.25 m2; Fracción 2, superficie 8,481.50 m2; Fracción 3, superficie 14,108.71 m2; Fracción 4, superficie 7,249.20 m2; Fracción 5, superficie 8,988.57 m2; Fracción 6, superficie 9,219.50 m2; Fracción 7, superficie 9,165.25 m2 y Fracción 8, 6,334.58 m2; de las cuales en la Fracción 2 con superficie 8,481.50 m2 se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura B”.

13. Mediante Escritura Pública Número 55,983 de fecha 27 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Ciudad, de la que presenta comprobante de recepción de solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio de entrada 37155/2015, de fecha 4 de marzo de 2015, se protocoliza la licencia número FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción 1, con una superficie de 71,974.56 m2, identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P ½ y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, de donde se desprende la Fracción 2 con superficie 8,481.50 m2; en la que se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura B”.

14. Mediante oficio No. VE/0887/2016 de fecha 22 de abril de 2016 y plano autorizado de fecha 16 de febrero de 2016 de la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 233 viviendas dentro del desarrollo denominado Ciudad del Sol ubicado en la Fracción F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2 y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P1/2 Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., quedando distribuidas de la siguiente manera; para la Fracción 1 (74 viviendas), Fracción 2 (77 viviendas) y para la Fracción 7 (82 viviendas), dentro de las que se incluyen las proyectadas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Llanura B”.

15. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de

cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en el resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.

16. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al condominio en estudio.

17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0193/2016 de fecha 14 de marzo de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio Llanura B, el cual se encuentra dentro del desarrollo de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601751 de fecha 14 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Fracción 2 con superficie de 8,481.50 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080014, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, un Condominio con 77 viviendas.

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600047 de fecha 15 de abril de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado "Llanura B", ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 2 con superficie de 8,481.50 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080014, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en "77 VIVIENDAS".

20. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, que incluye el del condominio en estudio.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, 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, la cantidad de \$ 5,923.00.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 4,855,424.16	x1.5%	\$ 72,831.36
--------------------------	-----------------	-------	--------------

Total	\$ 72,831.36
--------------	---------------------

(Setenta y dos mil ochocientos treinta y un pesos 36/100 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "LLANURA B"**, ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 2, con superficie de 8,481.50 m² y clave catastral 140211801104002, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**77 VIVIENDAS**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 21 y 22 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.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo popular denominado “LLANURA B”**, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Fracción 2, con superficie de 8,481.50 m² y clave catastral 140211801104002, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“77 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, las cantidades señaladas en los considerando 21 y 22 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

CUARTO. 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 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... “El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas”.

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 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 26 DE MAYO DE 2016.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. LIC. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

Arq. Aarón Guevara Vega.
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Coyotillo** ubicado en Avenida Valle de Santiago No. 184 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201200002 de fecha 14 de febrero de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 49 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/0632/2013 de fecha 13 de marzo de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Coyotillo ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 184 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$22,139.91 (Veinte dos mil ciento treinta y nueve pesos 91/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-3417994 de fecha 14 de marzo de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 09 de octubre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Coyotillo*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Coyotillo, de fecha 03 de agosto de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Coyotillo ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.184 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio Coyotillo, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Coyotillo** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/0632/2013 de fecha 13 de marzo de 2013, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

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

A t e n t a m e n t e
“ C i u d a d d e T o d o s ”

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Aarón Guevara Vega.
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Olmo** ubicado en Avenida Valle de Santiago No. 200 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201200275 de fecha 20 de diciembre de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 58 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/0535/2013 de fecha 01 de marzo de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Olmo ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 200 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$20,952.20 (Veinte mil novecientos cincuenta y dos pesos 20/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-7417374 de fecha 20 de marzo de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 09 de octubre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Olmo*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Olmo, de fecha 12 de agosto de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Olmo ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.200 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 15 de junio de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio Olmo, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Olmo** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/0535/2013 de fecha 01 de marzo de 2013, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

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

Atentamente
“ Ciudad de Todos ”

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Aarón Guevara Vega.
Representante Legal
Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Sauce** ubicado en Avenida Valle de Santiago No. 192 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201300001 de fecha 14 de febrero de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 53 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/0853/2013 de fecha 05 de abril de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Sauce ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 192 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$20,745.72 (Veinte mil setecientos cuarenta y cinco pesos 72/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-90378 de fecha 09 de abril de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 26 de febrero de 2014, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Sauce*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Sauce, de fecha 12 de agosto de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Sauce ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.192 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 13 de junio de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación de Condóminos del Condominio Sauce Ciudad del Sol, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Sauce** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/0853/2013 de fecha 05 de abril de 2013, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

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

Atentamente
“ C i u d a d d e T o d o s ”

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, Y 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, PUBLICADA EL DÍA 22 DE MAYO DE 2015 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TERCERO FRACCIÓN I PUNTOS I.I. Y I.II., SEXTO Y SÉPTIMO DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 1 TOMO II EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2015, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2015.

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; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
 - c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

*...**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.*

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

...**SEXTO.** Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de vialidades y el Reconocimiento de las mismas, estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados.

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 29 de junio de 2016, los Licenciados Hilda García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer, Copropietarios y Representantes Legales de los señores José Antonio García Alcocer, Roberto Luis García Alcocer, Ma. del Carmen Guadalupe García Alcocer, Juan Manuel García Alcocer, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Luis Felipe García Alcocer, María Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, María Isabel García Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer, Alejandro Tiburcio García Álvarez, María Isabel Guadalupe García Álvarez y Pedro García Álvarez, **solicitan a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la Autorización y reconocimiento como vía pública y nomenclatura de la vialidad que pretenden denominar “José Antonio García Jimeno”, ubicada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2, resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**, en base a lo cual requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 33,225 de fecha 9 de septiembre 2011, pasada ante la fe del Notario Número 35 de esta Demarcación Notarial; se hace constar la adjudicación de bienes por herencia, del Polígono 1 con clave catastral 14 01 001 19 265 001 de la Granja El Cristo dentro del que se encuentra el área de la vialidad en estudio, que en la sucesión testamentaria a bienes de la señora María del Carmen Alcocer Pozo, otorga al Licenciado Jose Antonio García Alcocer en su carácter de albacea y heredero de dicha sucesión, a favor de sí mismo y de los señores Roberto Luis García Alcocer, Ma. del Carmen Guadalupe García Alcocer, Juan Manuel García Alcocer, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Luis Felipe García Alcocer, María Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, Hilda García Jimeno Alcocer, María Isabel García Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer, Luis Alfonso García Alcocer, Ana Paula Marina Larrondo, así como los señores, Alejandro Tiburcio García Álvarez, María Isabel Guadalupe García Álvarez y Pedro García Álvarez estos últimos en su carácter de descendientes en línea recta del señor Alejandro García Alcocer, todos ellos en su carácter de Coherederos de la propia sucesión.
2. Mediante Escritura Pública número 33,839 de fecha 28 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Notario adscrito a la notaria Número 35 de esta Demarcación Notarial; se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, que otorgan los señores Jose Antonio García Alcocer, Roberto Luis García Alcocer, Ma. del Carmen Guadalupe García Alcocer, Juan Manuel García Alcocer, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Luis Felipe García Alcocer, María Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, María Isabel García Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer, Alejandro Tiburcio García Álvarez, María Isabel Guadalupe García Álvarez y Pedro García Álvarez, todos ellos en su carácter de Coherederos de la propia sucesión a favor de los Licenciados Hilda García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer.
3. La vialidad que se pretende reconocer, corresponde a una sección de vialidad alterna que sirve de conexión a través de la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, con los fraccionamientos Misión La Joya I y Jardines de la Hacienda y Las Plazas, ubicados al Sur-Poniente de la Carretera de Cuota a Celaya, desarrollada en el predio conocido como Granja El Cristo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, lo que permite una mayor fluidez y conectividad urbana en la zona, mejorando la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento en parcelas del ejido San Antonio de la Punta, a través de la modernización de las vías de comunicación.

De acuerdo con los datos proporcionados por el promotor, la vialidad servirá para dar acceso a desarrollos inmobiliarios proyectados a futuro en predios colindantes que forman parte de la Granja El Cristo, siendo una vialidad urbana paralela a la Autopista Querétaro – Celaya, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, la cual es acorde con los objetivos estratégicos de mejoramiento de vialidades comprendidas en la zona, para lograr la optimización de los tiempos de traslado, haciendo más eficiente la incorporación e integración de los sectores norte y sur de la ciudad.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600139 de fecha 03 de mayo de 2016, emitió la autorización para subdividir la Fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 con clave catastral 14 01 001 19 265 001, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, cuya superficie total es de 125,815.34 m2, en tres fracciones: Fracción f--1 superficie 105,119.87 m2, Fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 y Fracción f-3 superficie 8,669.05 m2.
5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que la Poligonal 1 de la Granja "El Cristo", dentro del que se encuentra la Fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 en la que se desarrolla la vialidad, se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional H2 (CP), estando prevista como vialidad en proyecto, una sección de la vialidad que se pretende reconocer.
6. La sección de vialidad solicitada para su reconocimiento, está desarrollada en la Fracción f-2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201600139 de fecha 03 de mayo de 2016 con superficie de 12,026.42 m2, la cual cuenta con dos cuerpos sin división central; teniendo una longitud promedio de 228.76 metros lineales, proyectada con un arrollo vial con una sección por cada cuerpo de 10.00 metros a base de asfalto, incluyendo banquetas de concreto de 2.00 metros con guarnición, diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes intermedios. Dicha vialidad está considerada como parte de los servicios de infraestructura para dotarse con servicios de alumbrado público adecuado para su uso, de acuerdo con el proyecto que le autorice la Secretaría de Servicios Públicos municipales.
7. Los solicitantes presentan copia del proyecto de infraestructura hidrosanitaria y pluvial, autorizado por la Comisión Estatal de Aguas mediante oficio con folio 12-131, expediente Q-018-09-D de fecha 06 de julio de 2012, para el Fraccionamiento denominado "Los Encinos", proyecto original que los promotores pretendían desarrollar en la Poligonal 1 de la Granja El Cristo, en el que incluye la sección de vialidad en estudio.
8. De igual manera, presentan copia del proyecto de infraestructura de energía eléctrica para el Fraccionamiento "Los Encinos I", proyecto que los promotores tenían previsto desarrollar en la Poligonal 1 de la Granja El Cristo, autorizado por la Comisión Federal de Electricidad con folio de aprobación de proyecto No. 9082/2010 de fecha 13 de septiembre de 2010, en el que se incluye la sección de vialidad en estudio.
9. De la inspección al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verifico que la vialidad a reconocer se encuentra urbanizada con pavimento a base de concreto asfáltico en la totalidad de su superficie, en buen estado de conservación y con tránsito vehicular unidireccional y peatonal, que se conecta con la calle Hacienda Escolásticas del fraccionamiento Jardines de la Hacienda y el Boulevard La Joya del fraccionamiento Misión La Joya I, con postes de alumbrado público distribuidos, observando pozos de visita para drenaje sanitario situados por encima del nivel de carpeta, con guarniciones sin banquetas habilitadas hacia ambos lados de la vialidad y sin señalética, las cuales deberán ser ejecutadas por el promotor.
10. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se reconoce, ubicada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2, resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme se indica en el plano anexo es la siguiente:
 - **José Antonio García Jimeno.**
11. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en la nomenclatura de vialidades del municipio, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:
 - **José Antonio García Jimeno.**
12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, los solicitantes deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
CALLE JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO	558.76	\$3,005.00	\$300.00	\$3,305.00
			SUBTOTAL	\$3,305.00
			TOTAL	\$3,305.00

(Tres mil trescientos cinco pesos 00/100 M.N.)

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización del Reconocimiento como vía pública, de la vialidad ubicada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández,**, conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 6 del Dictamen Técnico del presente.
- Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad que se reconoce, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad ubicada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández,** para quedar de la siguiente manera:
 - José Antonio García Jimeno.**
- Derivado de lo anterior, y para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el monto indicado en el antecedente número 8 del Dictamen Técnico por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 601.00	\$ 60.00	
CALLE JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO	558.76	\$3,005.00	\$300.00	\$3,305.00
SUBTOTAL				\$3,305.00
TOTAL				\$3,305.00

(Tres mil trescientos cinco pesos 00/100 M.N.)

- De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los solicitantes deberán transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la sección de la vialidad en estudio ubicada en **en la fracción f-2 resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con superficie de 12,026.42 m2** por concepto de vialidad.
- Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, el proyecto autorizado por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para la vialidad denominada "José Antonio García Jimeno" **desarrollada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001,** conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
- Así mismo queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación de banquetas, señalética con la nomenclatura de la vialidad y verificación del alumbrado público por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de así requerirlo la dependencia correspondiente.

8. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de la vialidad producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se OTORGA a los Licenciados Hilda García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer, Copropietarios y Representantes Legales de los señores José Antonio García Alcocer, Roberto Luis García Alcocer, Ma. del Carmen Guadalupe García Alcocer, Juan Manuel García Alcocer, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Luis Felipe García Alcocer, Maria Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, Maria Isabel García Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer, Alejandro Tiburcio García Alvarez, Maria Isabel Guadalupe García Alvarez y Pedro García Alvarez, **la Autorización para el Reconocimiento de la vialidad desarrollada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2, resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 6 del Dictamen Técnico del presente.**

SEGUNDO. Las obras faltantes de habilitar, conforme a lo señalado en el punto 7 de los Resolutivos del presente, deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de un año a partir de la fecha del Acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la presente autorización quedará sin efecto, debiendo solicitar su renovación.

TERCERO. Se OTORGA a los CC. José Antonio García Alcocer, Roberto Luis García Alcocer, Ma. del Carmen Guadalupe García Alcocer, Juan Manuel García Alcocer, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Luis Felipe García Alcocer, Maria Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, Maria Isabel García Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer, Alejandro Tiburcio García Alvarez, Maria Isabel Guadalupe García Alvarez y Pedro García Alvarez, a través de sus representantes legales y copropietarios, los Licenciados Hilda García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer, **la Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada en la fracción f-2 con superficie de 12,026.42 m2 resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad** para quedar conforme a lo establecido en los considerandos número 10 y 11 del Dictamen Técnico, así como los puntos 2 y 3 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en el punto 12 del presente Dictamen Técnico, así como a lo señalado en los Resolutivos 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del Dictamen Técnico del presente. Así mismo se instruye al Síndico Municipal para que suscriba el instrumento público en el que se hará constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la superficie de **12,026.42 m2**, por concepto de vialidad correspondiente perteneciente **en la fracción f-2 resultante de la subdivisión del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 19 265 001 conocido como Polígono 1 de la Granja El Cristo en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**

QUINTO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las fracciones a las que dará acceso la vialidad, las cuales para su desarrollo deberán de dotar de los servicios necesarios de infraestructura o que requiere para su correcto funcionamiento, así como contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

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

SEPTIMO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de julio de 2012.

TRANSITORIOS

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, con costo al promotor y una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, a los Licenciados Hilda García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer, Copropietarios y Representantes Legales de los solicitantes.

M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO,
PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA.

CONSIDERANDOS

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

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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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, por lo cual dado que el condominio forma parte del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Misión del Mayorazgo es competencia de esta Secretaría, atender la solicitud de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas para el Condominio “CASA DE ARCOS”.

9. Que mediante escrito de fecha 8 de julio de 2016, presentado por el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas** para el condómino Habitacional de Tipo Popular denominada “**CASA DE ARCOS**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 101,578 de fecha 09 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario número 00259441/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012, en el que se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles, con reserva de dominio de las fracciones F1-137 de la parcela 137 Z-6 P1/2, con una superficie de 59,778.99m2 identificado con la clave catastral 140211801080017 y la fracción F1-140 de la parcela 140 Z-6 P1/2, con una superficie de 70,064.66m2 identificado con la clave catastral 140211801080020, pertenecientes al Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Cuidad, entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como Jose Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Ingeniero Gustavo Villareal Cantú.

2. Mediante Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo Sonora, bajo el folio mercantil electrónico número 40733-7 de fecha 09 de agosto de 2012; se hace

constar la comparecencia del señor Javier Garcia de Leon Peñuñuri, en su carácter de Representante Legal de Mapas, Soluciones de Negocios, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Señor Ingeniero Gustavo Villareal Cantú, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Lander del Bajío”.

3. Mediante escritura pública número 37,915 de fecha 20 de febrero de 2013, se hace constar la comparecencia del señor Javier Garcia de Leon Peñuñuri, en su carácter de presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable; y se otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnaya Leissa, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.

4. Mediante escritura pública número 22,132 de fecha 02 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario 00259441/0005 de fecha 29 de abril de 2014, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como Jose Agustín Valero Santillán a favor de “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

6. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

Dentro de los desarrollos de la zona anteriormente referidos se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento, así como para los condominios que en el que se desarrollen, entre los que se encuentra el presente.

7. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3309 viviendas, mas las 3691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7000 viviendas para el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado “Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al condominio en estudio.

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, emitió el Dictamen Técnico Factible Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

9. En alcance al oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, la Secretaria de Seguridad Pública Municipal emitió el oficio SSPM/1047/DGM/IV/2014 de fecha 2 de octubre de 2014, amparando el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para 1,039 viviendas que comprenden la totalidad del fraccionamiento, en las que se incluye la presente unidad condominal.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1650/2014 de fecha 17 de junio de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión de los Proyectos Arquitectónicos/Ejecutivos de 6 Condominios y 2 Unidades Condominales, los cuales conforman el Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

11. Por Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de Expediente 034/14, de fecha del 17 de diciembre de 2014, se aprobó el acuerdo en el

que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

12. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/2316/2014 de fecha 31 de diciembre de 2014, con número de expediente QR-026-05-D6 la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 501 viviendas, correspondiente a las viviendas de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 23 de enero de 2015, emitió la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica para el Fraccionamiento al que denominan “Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol sección Misión del Mayorazgo, Municipio de Querétaro; perteneciente a la empresa denominada “Lander del Bajío”, S. A. de C. V.

14. Mediante oficio número DMC/DT/440/2015 de fecha 16 de febrero de 2015, la Dirección Municipal de Catastro emitió su opinión respecto al deslinde catastral del Lote 2 Manzana 1, en la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, considerando que al no existir conflicto en sus dimensiones y linderos, entre lo establecido en el plano de lotificación autorizado (SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014) y toda vez que el envolvente del Fraccionamiento antes indicado corresponde con las poligonales señaladas como F137 y F141, mismas que se desprendieron de la poligonal deslindada bajo expediente técnico correspondiente al deslinde catastral de Ciudad del Sol (DT2005186).

15. El promotor presenta escritura pública número 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00508356/0001, 00508357/0001, 00588356/0002, 00508357/0002, 00490617/0008, 00508356/0003, 00490617/0009, 00508356/0004, 00508357/0003, 00508361/0001, 00508362/0001, 00508365/0001 de fecha 22 de abril de 2015, en el que se hace constar la protocolización de:

- Dictamen Técnico de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1y la Nomenclatura del fraccionamiento del de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.
- Del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, identificado con el expediente número 034/15 de fecha 17 de diciembre de 2014, emitió la Autorización de la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.
- La Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una de 13,219.25 m2 por concepto de Vialidades, así como una superficie de 3,495.76 m2 relativo al artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en cumplimiento a la fracción V del artículo en cita y por cuanto ve a los lotes Condominales del fraccionamiento.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409173 autorizado en fecha 24 de febrero de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2 de la Manzana 1, de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, con una superficie de 13,411.10 m2, un Condominio con 120 viviendas.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201400092 de fecha 27 de febrero de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “CASA DE ARCOS”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 1 del Fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.

18. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente C-017/15 de fecha 12 de junio de 2015 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CASA DE ARCOS”, ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerta de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 12 de junio de 2015, en que se Autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CASA DE ARCOS”, ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerta de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-3851260 de fecha 16 de junio de 2015 por la cantidad de \$ 66,230.40 (sesenta y seis mil doscientos treinta pesos 40/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

20. El promotor presenta escritura pública número 32,270 de fecha 31 de julio de 2015, inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad en el Folio Inmobiliario número 00517345/0003 de fecha 24 de septiembre de 2014 emitida por el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 en la que se protocoliza la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Casa de Arcos” ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 120 viviendas.

21. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1067/2016 de fecha 28 de junio de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “CASA DE ARCOS”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 1 del Fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3445/2016 de fecha 5 de julio de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Casa de Arcos”, ubicado en Avenida Punta Norte sin número, Lote 2 de la Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.08% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 3,617,717.51 (tres millones seiscientos diecisiete mil setecientos diecisiete pesos 51/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,097,454.02	X	67.92%	X
			100% + 30%
Total Fianza		\$3,617,717.51	

23. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3445/2016 de fecha 5 de julio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presenta fianza numero 3503-01479-2 de fecha 5 de julio de 2016 por un monto de \$ 3,617,717.51 (tres millones seiscientos diecisiete mil setecientos diecisiete pesos 51/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CASA DE ARCOS**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerta de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.

2.- Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CASA DE ARCOS**”, ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerta de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.

3.- 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.

4.- Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$11,157,470.70 (once millones ciento cincuenta y siete mil cuatrocientos setenta pesos 70/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 9,394.41 m2, que corresponden a la construcción de las viviendas que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201604230, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres 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.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo 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. [...]”

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.

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.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., 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 POPULAR DENOMINADO “CASA DE ARCOS”**, ubicado en Avenida Punta Norte número 156, Lote 2 Manzana 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“120 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 25 DE JULIO DE 2016.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

C E R T I F I C O :

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 3 (tres) de mayo de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes, el “Acuerdo mediante el cual se emite un respetuoso exhorto al Poder Judicial de la Federación, a efecto de que sean cambiados de domicilio los Juzgados de Distrito”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 38 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2 Y 3 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. Que por la sensación de inseguridad así como un ambiente de incertidumbre entre la población con motivo del traslado de los procesados o sentenciados que son llevados a la sede de Juzgados de Distrito, es inherente la necesidad de reubicar dicha sede actualmente con domicilio en calle Allende número 34, colonia Centro Histórico de esta Ciudad.
2. Que es importante destacar la necesidad de salvaguardar la integridad física y patrimonial de las personas que habitan y/o transitan eventualmente por las calles en que se encuentra dicha sede, además de dar las garantías necesarias para que este deber institucional se cumpla, por lo cual resulta pertinente señalar que muchos de los procesados representan un alto grado de peligrosidad y con un flujo intenso de personas, así como sus familias, lo cual hace que la sensación de amenaza a su seguridad se potencialice.
3. Que como es sabido, el Centro Histórico, por declaración de la UNESCO, forma parte del Patrimonio Cultural de la Humanidad, por lo cual no podemos dejar de advertir su vocación cultural, turístico y de servicios, por lo tanto lo hace incompatible con el ser sede de oficinas donde se presentan traslados y manejo de quienes han vulnerado de alguna manera la ley, con todo lo que ello implica.
4. Que de igual modo, debemos reconocer que la tendencia en los últimos años es a desconcentrar los inmuebles que ocupan diversas dependencias de los tres órdenes de gobierno fuera del Centro Histórico hacia la periferia de la Ciudad, contribuyendo a descongestionar el centro y brindar un mejor servicio a los ciudadanos.
5. Que en su carácter de integrante de la Comisión de Seguridad Pública, así como del Consejo Municipal de Seguridad, el Lic. Francisco Xavier Alcocer Sánchez presentó a consideración, y en su caso, aprobación de este cuerpo colegiado, el “Proyecto de Acuerdo mediante el cual éste Honorable Ayuntamiento, le hace un respetuoso exhorto al Poder Judicial de la Federación”, a efecto de que sean reubicadas las oficinas del domicilio antes señalado, y donde actualmente llevan a cabo las diligencias de quienes enfrentan procesos penales, a un domicilio donde el riesgo y la amenaza a la seguridad de las personas y de sus familias se reduzca a su mínimo expresión.
6. Que con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en la Ley Orgánica Municipal, el Ayuntamiento está facultado para ejercer atribuciones en materia de seguridad, de prevención así como de protección civil, esto para cuidar de la integridad física y patrimonial de los habitantes.
7. Que el reubicar las referidas oficinas de administración de justicia no se trata solo de un asunto de seguridad pública, sino de protección civil, bienestar para la población, incluso de movilidad, así como de evitar actos de molestia para la población, al tener que ir cerrando las calles por donde pasan los operativos que se llevan a cabo por el traslado de los procesados. Este Ayuntamiento se debe ser proactivo y no reactivo, sobre todo en materia de seguridad, prevención y protección civil.”

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

“A C U E R D O

UNICO. Este Honorable Ayuntamiento le hace un **RESPECTUOSO EXHORTO** al Poder Judicial de la Federación, a efecto de que sean reubicadas las oficinas de la sede de Juzgados de Distrito, ubicadas actualmente en calle Allende número 34, Colonia Centro Histórico de esta Ciudad.

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

PRIMERO.- Publíquese el presente acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigencia el día de su aprobación.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 (TRES) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 4 (CUATRO) DE MAYO DE 2016 (DOS MIL DIECISÉIS), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 (veintiséis) de julio de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de sus integrantes el “Acuerdo que reforma diversas disposiciones del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro”, que textualmente señala:

CONSIDERANDO:

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cuyo objeto es establecer las bases generales para la organización municipal de gobierno, señala en su artículo 2 que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y directa y en su artículo 30 establece de manera específica las atribuciones de los Ayuntamientos.
3. Que de acuerdo a lo dispuesto en el referido artículo 30 y en el diverso artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se desprende la obligación para los ayuntamientos de adecuar su reglamentación en la medida que se modifiquen las condiciones de los municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, así como los múltiples aspectos de la vida comunitaria, con el fin de preservar su autoridad institucional y proporcionar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. Que las nuevas tecnologías de la información se han desarrollado muy rápido en éstos últimos años y actualmente, a través de la Internet, las personas, las empresas y el Estado se interrelacionan entre sí de una forma mucho más eficiente. En ese sentido, la Administración Pública puede y debe utilizar esta nueva herramienta de la Internet (notificaciones electrónicas), para lograr que los procedimientos administrativos se desarrollen con la debida celeridad, economía y seguridad.

Las tecnologías de la información y las comunicaciones están llamadas a revolucionar no sólo el procesamiento, almacenamiento y recuperación de los escritos que componen un expediente para transformarlo en íntegramente digital, sino también el modo en que las autoridades se comunican, incluyendo esto último las distintas formas de notificación administrativa.

5. Que las notificaciones electrónicas son aquellas comunicaciones que emite la administración utilizando medios electrónicos y telemáticos, tales como la Internet y el correo electrónico y surgen como una alternativa inmediata para lograr que los procesos se desarrollen con una mayor celeridad y economía.
6. Que el Municipio de Querétaro cuenta con un sistema de comunicación interno, en el cual se ha asignado a cada uno de los servidores públicos municipales una dirección de correo electrónico, contando el servidor computacional con capacidad suficiente para respaldar toda la información que transita en este sistema electrónico, por lo que se estima que ello garantiza que la notificación que se realice vía correo electrónico ha sido enviada y sea recibida, haciendo posible que las notificaciones al Ayuntamiento se realicen vía electrónica.

7. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/034/2016 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos”

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

“A C U E R D O

ÚNICO.- Se reforman los artículos 3, 4 y las fracciones II y VI del artículo 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro para quedar como sigue:

Artículo 3. *Las sesiones de cabildo serán convocadas por el Presidente Municipal, mediante notificación por escrito o por vía electrónica enviada por el Secretario del Ayuntamiento, en la cual se indicará la fecha, hora, lugar y orden del día para la celebración de la sesión, e irá acompañada de los anexos necesarios, si los hubiere.*

Dentro de los primeros quince días del mes de octubre del año en que se instale el Ayuntamiento, cada uno de sus integrantes deberá acreditar una dirección de correo electrónico ante el Secretario del Ayuntamiento para recibir sus notificaciones.

Artículo 4. *Las convocatorias para sesiones ordinarias se entregarán o enviarán electrónicamente cuando menos con setenta y dos horas naturales de anticipación a su celebración.*

Artículo 32. *El Presidente de cada Comisión...*

I. ...

II. Convocar por escrito o por vía electrónica, a los integrantes de la comisión a reunión con cuando menos cuarenta y ocho horas naturales anteriores, para efecto del conocimiento, estudio, discusión y elaboración de los proyectos que les sean turnados;

III. a V. ...

VI. Requerir a los integrantes de la Comisión para que, en un plazo no mayor a quince días naturales, acrediten ante él una dirección de correo electrónico para recibir convocatorias;

VII. ...

...

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente instrumento entrará en vigor al día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones referidas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se instruye al Secretario del Ayuntamiento requiera a los integrantes del Ayuntamiento para que, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la notificación, acrediten una dirección de correo electrónico para recibir sus notificaciones.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 (TRES) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 27 (VEINTISIETE) DE JULIO DE 2016 (DOS MIL DIECISÉIS), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de julio de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que no se autoriza la Donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida del Parque, identificado como lote 5 de la manzana 59, con clave catastral 140100128357005 y superficie de 11,487.82 m², perteneciente al fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 2 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, los ciudadanos Jose Luis Carrillo Gómez y Jorge Alberto Gutiérrez Argüelles, Apoderado y Representante, respectivamente de la persona moral denominada “Vida Digna” I.A.P., solicitan la donación del predio identificado como Lote 5, Manzana 59, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 11,487.82 m², Delegación Félix Osores Sotomayor, con la finalidad de construir un centro de rehabilitación para enfermos de alcoholismo y drogadicción, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 73/DAI/2014.

5. Los solicitantes acreditan su representación y legal constitución de la persona moral denominada “Vida Digna” I.A.P., mediante Escritura Pública número 102,685 de fecha 13 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de la Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio de Personas Morales número 10737/1 de fecha 02 de julio de 2013.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/440/2015 de fecha 14 de diciembre de 2015, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Administración emitiera su opinión al respecto, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABI/0065/2016 informa que el predio es propiedad Municipal y se acredita la propiedad mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

7. Así mismo mediante oficio SAY/DAI/319/2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera una opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0517/2016 remite la opinión con número de folio **052/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la Institución de Asistencia Privada denominada “Vida Digna I.A.P.”, a través de los **CC. José Luis Carrillo Gómez y Jorge Alberto Gutiérrez Argüelles, Apoderado y Presidente de la Institución respectivamente, solicitan la Donación de un predio, propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida del Parque, identificado como lote 5 de la manzana 59, predio que cuenta con clave catastral 140100128357005 y superficie de 11,487.82 m² y se localiza en el fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo un proyecto que contempla la construcción de un Centro de Recuperación, para personas con problemas de alcoholismo y drogadicción.

2. Mediante Escritura Pública 102,685 de fecha 13 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 8 de esta demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio de Personas Morales 10737/0001 de fecha 2 de julio de 2013, se formaliza la Constitución de una Institución de Asistencia Privada, denominada "Vida Digna".

Adicionalmente, en el artículo segundo de los transitorios, se designa al C. Jorge Alberto Gutiérrez Argüelles como presidente del Patronato de la Institución, y al C. José Luis Carrillo Gómez, como Tesorero, así mismo en el artículo tercero de los transitorios, refiere que el C. José Luis Carrillo Gómez, cuenta con el total de las facultades que para el Patronato se señalan en el numeral 15, del artículo décimo séptimo de los estatutos, dentro de los cuales se otorga un poder general para pleitos y cobranzas, poder para actos de administración, poder general para actos de dominio, entre otros.

3. Mediante oficio 161/JAP/2014, de fecha 14 de agosto de 2014, el C. Pedro Ugalde Chagoyan, Delegado Ejecutivo de la Junta de Asistencia Privada de Querétaro, manifiesta que la labor que la Institución Vida Digna I.A.P. ha desarrollado desde su inicio, ha sido muy satisfactoria y de acuerdo a los lineamientos que marca la Ley de Instituciones de Asistencia Privada del Estado de Querétaro, no tiene inconveniente en recomendarla.

4. Mediante oficio DAPSI/DABI/0065/2016 de fecha 19 de enero de 2016, la Secretaría de Administración emite la Opinión Técnica con folio 013/2016, respecto a un predio solicitado en Donación a favor de la Persona Moral denominada Vida Digna I.A.P., en la que se señala que el predio se encuentra disponible, no obstante se señala que es necesario se defina si para la realización del proyecto se requiere la totalidad de la superficie, puesto que se considera que con una superficie menor sería posible la ejecución del mismo, lo que permitiría ofrecer el resto del predio para la ejecución de otro tipo de proyectos.

5. De acuerdo con lo referido en la Escritura de constitución de la asociación, señala que el objeto de la Institución es el de proporcionar tratamiento a adictos al alcohol y drogas de escasos recursos, buscando su rehabilitación y reintegración a la sociedad, mediante pláticas con personas profesionales, ayuda psicológica y médica, logrando la vinculación con otras instituciones para su internamientos con el objetivo de lograr llevar una vida digna.

6. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del lote 5 de la manzana 59, solicitado en donación, mediante escritura 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la Fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Número 35 de este Partido Judicial del Centro, documento inscrito en el Registro Público y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00343948/0002, de fecha 21 de mayo de 2010.

De acuerdo a los datos de la escritura de propiedad, el lote 5 de la manzana 59, se ubica en la Etapa 7 del fraccionamiento Puertas de San Miguel, cuenta con una superficie de 11,487.82 m², considerando en la escritura de propiedad referida en el antecedente 3 del presente documento, que el lote está destinado para Equipamiento Urbano.

7. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el lote 5 de la manzana 59, Etapa 7 del fraccionamiento Puertas de San Miguel cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

8. De consulta a la tabla de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se verificó que en áreas con zonificación secundaria destinadas a Equipamiento Institucional, es permitido ubicar clínicas para atención de adicciones, clínicas generales así como hospitales de especialidades.

9. Habiendo revisado el manual de salud del sistema normativo de equipamiento urbano de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

Un Centro de Integración, corresponde a un establecimiento operativo, en donde se proporcionan servicios preventivos, tratamiento y rehabilitación en fármaco dependencia, a la población de 10 a 54 años, que vive en zonas urbanas con alto riesgo de verse afectada por este problema; son atendidos por personal especializado a través de consulta externa en psicoterapia individual, familiar o grupal.

La prevención tiene como objetivo principal, la educación para la salud a través de información, orientación y capacitación a la población, en donde muchas de las actividades son extramuros y la gran mayoría de las actividades de tratamiento se llevan a cabo dentro del inmueble, que cuenta con consultorios de psicología, psiquiatría, trabajo social, y sus áreas de trabajo respectivas; así como salas de observación, cámara Hesell, sala de usos múltiples, administración, entre otros.

Su dotación se recomienda en localidades mayores de 100,000 habitantes, para lo cual se debe considerar los prototipos de 6, 4 y 3 consultorios.

CENTRO DE REHABILITACIÓN:

NIVEL DE ATENCIÓN:	ESTATAL (DE 100,001 A 500,000 HABITANTES).
UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	CONSULTORIO
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR CONSULTORIO (UBS):	675; 800; 816.70 M ²
NÚMERO RECOMENDABLE DE CONSULTORIOS:	DE 1 A 7 CONSULTORIOS
NÚMERO DE HABITANTES ATENDIDOS POR UBS:	70,000 HABITANTES
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	HABITACIONAL Y SERVICIOS
NÚCLEO DE SERVICIOS:	CENTRO URBANO Y LOCALIZACIÓN ESPECIAL
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	AVENIDA PRINCIPAL O AVENIDA SECUNDARIA
SUPERFICIE DE TERRENO RECOMENDADA	4,050.00 M ²

De acuerdo a lo anterior, solamente considera el establecimiento de consultorios, con orientación y capacitación, sin considerar hospitalización o estancia en el sitio, por lo que su ubicación se da preferentemente en un Centro Urbano o en una zona de localización especial, no siendo recomendable en un centro vecinal o centro de barrio.

10. El fraccionamiento Puertas de San Miguel, se localiza al norponiente de la ciudad, corresponde a un desarrollo de tipo popular, ubicado en una zona conformada por diversos fraccionamientos colindantes como Eduardo Loarca, Eduardo Loarca 2 y 3, San Miguel y San Miguel Segunda Etapa, con viviendas de tipo popular y de interés social construidas en uno y dos niveles principalmente, entremezcladas con comercio de tipo básico, a los que se suman Asentamientos Humanos como Loma Bonita, Revolución, Francisco Villa y proyectos en parcelas del ejido San Miguel Carrillo, los cuales cuentan con áreas de equipamiento urbano a nivel de centro vecinal y de centro de barrio, a niveles recreativos, educativos y de servicios, con los que se da atención a los habitantes de la zona, a los que se pretende sumar el proyecto en estudio, con un proyecto de mayor cobertura, con el desarrollo de un proyecto que se integre en un núcleo de servicios a nivel de subcentro urbano, para habitantes de las Delegaciones Félix Osores Sotomayor y Felipe carrillo Puerto.

Se hace notar que el fraccionamiento Puertas de San Miguel, está proyectado para su desarrollo en trece etapas, de las cuales la Etapa 7 no cuenta con obras de urbanización ejecutadas, no obstante haber servicios en la Etapa 11 colindante, sin que se tenga considerado dar continuidad a su desarrollo a corto plazo por el promotor, en base a lo cual no se está en posibilidad de garantizar a corto o mediano plazo, la dotación de servicios urbanos y de la infraestructura vial necesarios para su operación y funcionamiento, y en donde el acceso al predio se da a través de caminos desarrollados a base de terracería y sin servicios.

11. Con el Centro de Recuperación en comento, se pretende brindar apoyo en atención a personas con problemas de alcoholismo y drogadicción, con servicios de rehabilitación, y capacitación para la reintegración de las personas a una vida productiva y de integración a la sociedad, considerando capacitación que les permita aprender algún oficio y terapias de rehabilitación, con un proyecto que contempla un desarrollo integral compuesto por 5 edificios, áreas recreativas y de esparcimiento, aulas, talleres y espacios en los que se impartirán capacitaciones, con la finalidad de proporcionar las herramientas para asegurar su integración a la sociedad; y para lo cual se consideran los siguientes espacios en los edificios:

EDIFICIO A: Para actividades administrativas y de atención médica, con los siguientes espacios; Módulos de Psiquiatría, Medico, Terapeuta, Historia Social, Ampliación de estudios socioeconómicos, Área Administrativa, sanitarios, sala de espera y terraza.

EDIFICIO B: Para la impartición de talleres de aprendizaje, con aulas de capacitación para actividades de costura, música, maquila, carpintería, computación, manualidades, cubículos de aprendizaje y módulo de sanitarios en Planta Baja, mientras que en el 1er. Nivel; aula de pintura, herrería, cubículos de aprendizaje y sanitarios.

EDIFICIO C: Área de desintoxicación con vapor y tratamiento holístico, estancia y sala de TV, dormitorios con baños para hombres y dormitorios con baños para mujeres en planta baja y dormitorios con baños para hombres y dormitorios con baños para mujeres en 1er. Nivel.

EDIFICIO D: Almacén-Bodega, cuarto de herramientas, cuarto de mantenimiento, estanque, área de lavado y área de tendido.

EDIFICIO E: Almacén de productos perecederos, almacén de productos no perecederos, cocina, comedor y terraza.

Adicionalmente el proyecto contempla un gimnasio, un área de invernadero y Horticultura, alberca, cancha de usos múltiples, capilla, áreas verdes y área de estacionamiento con capacidad para 118 vehículos.

12. El predio en estudio tiene acceso a través de la Avenida San Rafael, la cual está parcialmente urbanizada, sin embargo su urbanización no llega al sitio en el que se ubica el predio solicitado en donación. Así mismo el fraccionamiento solamente está desarrollado en un porcentaje menor al 50%, así como en las áreas habilitadas para equipamiento urbano, por lo que dado que se estima una ocupación mayor a 15,000 habitantes en el fraccionamiento, se deben conservar espacios suficientes para los requerimientos de servicios básicos una vez que se consolide el fraccionamiento en su totalidad, debido a lo cual se debe justificar la superficie que se requeriría para el desarrollo del proyecto, ya que el destino propuesto que se pretende dar al predio, no forma parte de los servicios básicos que requiere el fraccionamiento.

13. De visita al sitio para conocer el estado y características físicas del sitio, se tiene que el predio se encuentra libre de construcción, contando al interior del predio, con vegetación a nivel de matorrales, arbustos y cactáceas, así como escombro, probablemente producto de la construcción de las viviendas que se desarrollan en la zona.

Adicionalmente se observa que no se cuenta con urbanización ni servicios en la zona, toda vez que las vialidades se desarrollan a base de terracería, y se carece de banquetas, guarniciones y de servicios de infraestructura, al no contar la etapa 7, del fraccionamiento en la que se ubica el predio, con autorizaciones para su desarrollo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable la Donación de un predio, propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida del Parque, identificado como lote 5 de la manzana 59, con clave catastral 140100128357005 y superficie de 11,487.82 m², perteneciente al fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.**

Lo anterior toda vez que el predio se ubica en la Etapa 7 del fraccionamiento, la cual no cuenta con infraestructura vial y urbana necesaria para su desarrollo, sin que se tenga la garantía de la dotación de las obras de urbanización por parte del desarrollador a corto y/o mediano plazo, por lo que la obligación para ejecutarlos quedaría a cargo del municipio, destacando adicionalmente que el destino que se pretende dar al predio no es conveniente su ubicación en una zona habitacional, ya que no forma parte de los servicios básicos que se requieren para el fraccionamiento, así como la alta superficie solicitada en donación, tratándose de una actividad a nivel de equipamiento especial a desarrollar en una zona habitacional no consolidada con bajo índice de desarrollo, sin que se tengan habilitados los servicios de equipamiento urbano básicos suficientes para satisfacer los requerimientos de colonos proyectados para la zona, lo que limita su dotación a futuro, tales como complemento de actividades educativas, recreativas, y de salud. No obstante lo anterior, de considerar el promotor la dotación de los servicios a su costa, para replantear el análisis de la propuesta, el promotor deberá presentar un estudio de áreas para definir la superficie viable de considerar para su proyecto sin considerar hospitalización, que permita al municipio contar con áreas de reserva para dotación de servicios a futuro, recomendando se consulte con la Secretaría de Administración, la disponibilidad de predios, que cuenten con infraestructura y dotación de servicios que sean susceptibles a ser donados.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4751/2016 de fecha 19 de julio de 2016, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera **No Viable** la Donación de un predio, propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en Avenida del Parque, identificado como lote 5 de la manzana 59, con clave catastral 140100128357005 y superficie de 11,487.82 m², perteneciente al fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, a favor de la persona moral denominada Vida Digna I.A.P.; toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señala que el predio se ubica en la Etapa 7 del fraccionamiento, la cual no cuenta con infraestructura vial y urbana necesaria para su desarrollo, sin que se tenga la garantía de la dotación de las obras de urbanización por parte del desarrollador a corto y/o mediano plazo, por lo que la obligación para ejecutarlos quedaría a cargo del municipio, destacando adicionalmente que el destino que se pretende dar al predio no es conveniente su ubicación en una zona habitacional, ya que no forma parte de los servicios básicos que se requieren para el fraccionamiento, así como la alta superficie solicitada en donación, tratándose de una actividad a nivel de equipamiento especial a desarrollar en una zona habitacional no consolidada con bajo índice de desarrollo, sin que se tengan habilitados los servicios de equipamiento urbano básicos suficientes para satisfacer los requerimientos de colonos proyectados para la zona, lo que limita su dotación a futuro, tales como complemento de actividades educativas, recreativas, y de salud...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de julio de 2016, en el Punto 3, Apartado I, Inciso 10 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO.- NO SE AUTORIZA la Donación de un predio propiedad del Municipio de Querétaro ubicado en la Avenida del Parque, identificado como lote 5, de la manzana 59, con clave catastral 140100128357005 y superficie de 11,487.82 m², perteneciente al

fraccionamiento Puertas de San Miguel; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la Opinión Técnica número 052/16, señalada en el considerando 7 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Administración, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y a la persona moral denominada "Vida Digna" I.A.P..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 VEINTISIETE DE JULIO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Acuerdo No. AA/SF/03/2016

APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN ACCESORIOS GENERADOS EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que tengo conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4 fracción V, 4 bis fracciones I y V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga, el día 05 de noviembre del 2008; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, aunado al actual desarrollo y aplicación de los sistemas automatizados para el pago de contribuciones, que hoy imperan, así como desarrollar y proporcionar mayor impulso y fomento por parte de este Municipio a favor de los contribuyentes, se determina, lo siguiente:-----

CONSIDERANDO

- I. Que de conformidad con el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que una de las obligaciones principales de los mexicanos, lo es contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal en el Estado y Municipio en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.-----

II. Que el numeral 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual, se formara de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos y que las Legislaturas establezcan a su favor, siendo entre ellas, aquellas que deriven de la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los bienes inmuebles.-----

III. Que en ese tenor, los artículos 18 y 29 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, señalan que el Impuesto Predial, será un tributo a cargo del Municipio, generado por los predios que se encuentren ubicados dentro del mismo.-----

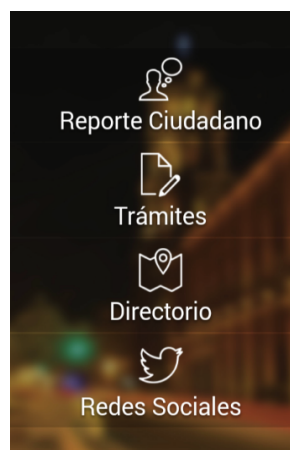
En la inteligencia de que el Impuesto Predial es uno de los conceptos que mayor incidencia presenta entre los componentes de los ingresos propios de la presente Municipalidad, se considera, que el Impuesto Predial, es el tributo que grava la propiedad o posesión inmobiliaria, en donde los sujetos obligados son los propietarios de los bienes inmuebles, que pueda ser un terreno, vivienda, oficina, edificio o local comercial.-----

IV. Que atendiendo y dando cumplimiento a los objetivos, estrategias y metas del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, pormenorizando en lo determinado por el Eje 5. "Gobierno Abierto", mismo que alude a la Simplificación Administrativa y la incorporación de recursos tecnológicos para un mejor desempeño.-----

Asimismo, y tomando en consideración que nos encontramos en una era de desarrollo tecnológico y uso cotidiano de plataformas de información y comunicación, y con el objetivo de convertir la gestión municipal en un Gobierno Abierto, se implementarán aplicaciones orientadas a diversificar y elevar la eficiencia de la atención ciudadana sin descuido de la calidad y calidez, con el fin de generar el máximo de efectos positivos en el desempeño y eliminar trámites innecesarios, como bien lo son las herramientas tecnológicas aludidas con antelación.-----

V. Que con fundamento en los preceptos 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los encargados de las finanzas públicas municipales, podrán reducir hasta en un cien por ciento, el importe en las multas y recargos impuestos por autoridades municipales.-----

VI. Que en teniendo como principal objetivo brindar mayor eficiencia, agilidad y seguridad en el servicio de los trámites relativos a los tributos municipales, y atendiendo al correcto uso de los innovadores Sistemas Automatizados tributarios que hoy imperan, así como la nueva modalidad de implementar e impulsar el uso de las plataformas electrónicas del Municipio de Querétaro, como lo es la **Aplicación digital denominada "Querétaro Ciudad Digital"**.-----



VII. Que a fines de impulsar el uso y operatividad de dicha herramienta tecnológica, **se autoriza la aplicación del cien por ciento de descuento en recargos y multas generados de adeudos por concepto de Impuesto Predial**, únicamente para personas físicas, al momento de realizar el pago del tributo que nos ocupa, a través del medio electrónico aprobado por la presente Autoridad.-----

La vigencia de dicha autorización será a partir del día **01 al 31 del mes de agosto del ejercicio fiscal 2016**.-----

VIII. Es que atendiendo a la presente tesitura, y ante el deber del suscrito de vigilar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y demás disposiciones fiscales aplicables.-----

SE ACUERDA

ÚNICO.- Que de conformidad con los razonamientos de hecho y de derecho vertidos, se autoriza la aplicación del cien por ciento de descuento en los accesorios generados por adeudos en materia de Impuesto Predial, a las personas físicas que den cumplimiento a su obligación fiscal, mediante el medio electrónico mencionado en supralíneas, durante el mes de agosto del ejercicio fiscal 2016.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 29 veintinueve del mes de julio de dos mil dieciséis.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA.- Rúbrica.-----

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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