

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

15 de Noviembre de 2016 · Año II · No. 29 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN DE LA ETAPA 7 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.**
- 13 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LAGO”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 54,658.64 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “68 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 17 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LAJA”, ubicado en 1ra Cerrada Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 24,473.69 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “48 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 21 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LLUVIA”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 41,209.50 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “86 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 26 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “BRASAS”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 39,199.68 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “103 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 30 **Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n; en la fracción 2 del Rancho San Antonio, con superficie de 9,800.00 m2, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio.**
- 34 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como Fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m2, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 43 **Acuerdo por el que se autoriza hacer Uso de la Vía Pública, con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

- 49 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 57 **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 de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.**
- 61 **Acuerdo por el que se Autoriza la Prórroga de plazo para dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Abril del 2014, en el punto 3.5.9 del Orden del Día.**
- 63 **Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad. Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.**
- 71 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “LOS CIPRESSES RESIDENCIAL”, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, Fracción II Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.80 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en “15 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 75 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “DOLCE PROVVIDENZA”, ubicado en calle Ganaderías, sin número, Lote 9, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,630.14 m² y clave catastral 140108401153009, consistente en “30 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 79 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Industrial denominado “POLIGONO 4”, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui de esta ciudad, consistente en “49 NAVES INDUSTRIALES”.**
- 84 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Medici ubicado en la calle Acueducto de Zacatecas N° 516, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Santa Rosa Jauregui.**

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; 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, 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, 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 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; 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

.....TERCERO. 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.II. La autorización de Relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

...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 oficio número SAY/DAI/125/2016 de fecha 11 de julio de 2016, el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, Dirección adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, remite la petición presentada en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 22 de febrero de 2016, por el Ing. Iván Alighieri Vázquez Casas, Representante Legal de la persona moral denominada “VIVEICA S.A. de C.V.” y el C.P. Jose Antonio Gerardo Gil Álvarez, Representante Legal de la persona moral denominada “ALTOZANO EL NUEVO TABASCO S.A. DE C.V.”; solicitando la Relotificación de la Etapa 7 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, Fracciones “A” y “E” del predio identificado como fracción 3A de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 512 de fecha 26 de junio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Edgar Rodolfo Macedo Núñez, Titular de la Notaría 142 del Estado de México, instrumento inscrito en su primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro en su primer testimonio bajo los folios reales números 19784/5 y 21134/2 de fecha 17 de agosto de 2006, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción “E”, del predio ubicado en la Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha. respectivamente.

2. Mediante escritura pública número 28,255 de fecha 28 de agosto de 2007, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios números 246948/01, 246949/01 y 246950/01 de fecha 20 de Septiembre del 2007, se hace constar la subdivisión de la fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, en dos fracciones identificadas como fracción “A1” y Fracción “A2”, con superficies de 398,345.048 m² y 336,348.626 m² respectivamente, así como de la fusión de la fracción “E” del predio rustico denominado “San Pedrito”, con la fracción “A1” resultante de la subdivisión de la Fracción “A” del predio rustico denominado “San Pedrito”, para conformar una sola unidad jurídica, misma que se identifica como Fracción “A3”, con la superficie de 555,435.604 m².

Así mismo en el mismo instrumento, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio y por ende, transmisión de propiedad de los referidos predios citados.

3. Mediante la Escritura pública número 128,519 de fecha 14 de febrero de 2008, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio real número 00246950/0006 de fecha 30 de Abril del 2008, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. “F/244457”, celebrado entre la sociedad denominada “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable como el “Fideicomitente” y de la otra como la “Fiduciaria” HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, siendo ésta última titular de los derechos de propiedad de las fracciones “A” y “E” del predio identificado como fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, con superficies de 73-51-89.00 ha., y 15-24-50.00 ha., respectivamente, ubicadas en el predio rústico denominado “San Pedrito” de esta Ciudad.

4. Mediante escritura pública número 130,845 de fecha 16 de junio de 2008, se hace constar el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, que otorga “HSBC México”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a favor de la empresa “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para que ésta última lo ejerza a través de sus representantes legales designados para ello.

5. Mediante la Escritura número 65,238 de fecha 13 de julio de 2001, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 213506 de fecha 14 de agosto de 2001, se formaliza el cambio de denominación de la persona moral “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para ahora denominarse “Viveica”, Sociedad Anónima de Capital Variable;

Asimismo, dentro del referido instrumento se hizo constar que la persona moral que en su momento se denominara “Inmobiliaria Prodevi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, se constituyó legalmente mediante la Escritura Pública número 27,279 de fecha 14 de Noviembre de 1994, pasada ante la Fe del Lic. Víctor Hugo Gómez Arnaiz, Notario Público número 84 de México, Distrito Federal, e inscrita bajo el Folio Mercantil número 213506 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en México, Distrito Federal.

6. Mediante escritura pública número 159,593 de fecha 11 de septiembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios reales números 275378/11 y 275379/11 de fecha 26 de noviembre de 2012, se hace constar que la empresa denominada “VIVEICA” S.A de C.V. adquirió por reversión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso, de la superficie vendible que integran las Etapas 7 y 8 del fraccionamiento denominado “Paseo del Pedregal” ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

7. Mediante escritura pública número 45,977 de fecha 11 de noviembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar que la empresa denominada “VIVEICA” S.A de C.V. adquirió por revisión de la propiedad y ejecución del fideicomiso irrevocable de garantía “ABCFID/719”, la superficie vendible que integran la Etapa 7 y Etapa 8 identificados con la clave catastral 140100131320001; del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.
8. Mediante escritura pública número 535 de fecha 29 de noviembre de 2010, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán bajo el folio mercantil electrónico 1970.1 de fecha 01 de diciembre de 2010, compareciendo los señores Francisco José Medina Chávez y Jorge Arturo Casas Alderete, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara “Altozano el Nuevo Tabasco”.
9. Mediante escritura pública número 5,671 de fecha 21 de octubre de 2014, se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de administración a favor del señor Jose Antonio Gerardo Gil Álvarez, otorgado por el Contador Público Francisco José Medina Chávez, en su carácter de Administrador Único de la Persona Moral Denominada “Altozano el Nuevo Tabasco”, Sociedad anónima de capital variable.
10. Mediante escritura pública número 86,051 de fecha 20 de noviembre de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00275368/0015 y 00275369/0015 de fecha 28 de abril de 2015, se hace constar la compraventa Ad Mesuram y con Reserva de Dominio, de la Fracción “A” y por compraventa Ad Mesuram, la Fracción “E” del predio rustico Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, con superficies de 73-51-89.00 ha. y 15-24-50.00 ha.
11. En Sesión ordinaria de cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex–Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
12. Mediante Sesión ordinaria de cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación del Acuerdo de cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, relativo al Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica en la Modalidad de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y Preservación Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso habitacional, comercial y de servicios, para una superficie aproximada de 142-67-64.85 ha, del predio identificado como fracción 3ª de la Ex-Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
13. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio No. P0883/2006 de fecha 13 de octubre de 2006, para un lote localizado en “Rancho San Pedrito”, San Pedrito Peñuelas s/n, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, correspondiente al predio en el que se desarrolla el fraccionamiento.
14. Mediante oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 7 de marzo de 2007, la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental emitió la ubicación en coordenadas UTM de la superficie de 37.52 ha., misma que corresponde a terrenos forestales ubicados fuera de la poligonal del fraccionamiento Paseos del Pedregal.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante el Dictamen de Uso de Suelo No. 2007-3399 de fecha 27 de junio de 2007, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y 300 hab/ha, con uso comercial y de servicios en una superficie de 555,435.00 m², del predio identificado como fracción 3ª de la Ex- Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González.
16. Mediante oficio No. VE/0801/2007 de fecha 20 de julio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas, otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicio de agua potable para un total de 500 viviendas y 70 lotes comerciales en la fracción “A” y “E” del predio rústico denominado San Pedrito (correspondiente a la fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito), del Municipio de Querétaro.
17. Mediante oficio DDU/DU/5048/2007 de fecha 3 de septiembre de 2007, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de Lotificación del fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
18. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/969/2007 de fecha 26 de octubre de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado autoriza en materia de impacto ambiental la superficie que no está considerada como forestal o preferentemente forestal, de acuerdo a lo señalado en el oficio No. F.22.01.02/299/2007 de fecha 7 de marzo del 2007, emitido por la Delegación Federal en el Estado de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales; para 500 viviendas y 70 locales comerciales.
19. La Dirección de Transito Municipal adscrita a la Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, emitió el Impacto Vial para el fraccionamiento “Paseos del Pedregal”.
20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió oficio número DDU/DU/7538/2007 de fecha 14 de diciembre de 2007, en base al estudio técnico por parte de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, el Dictamen de Impacto Vial del fraccionamiento denominado “Paseos del Pedregal”, en el que se señalan las acciones de mitigación que en el citado documento se estipulan, y a las que el promotor debe dar cumplimiento.

- 21.** Mediante Acuerdo de cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y venta provisional de lotes de la Etapa 1 y la Nomenclatura de calles del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en la delegación municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 22.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, y debido a la modificación en las superficies del proyecto por la Relotificación autorizada del fraccionamiento, presenta la escritura número 26,782 de fecha 1 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 3 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con comprobante de inscripción en el Registro Público de la Propiedad No. 0000004787 07/2008 de fecha 11 de julio de 2008, en el que se hace constar la transmisión por parte de "HSBC México" Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, representada por la empresa Viveica, S.A. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 63,156.6342 m2 por concepto de donación para equipamiento urbano, así como una superficie de 152,482.2821 m2, por concepto de vialidades del fraccionamiento, misma que contiene además la protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 13 de diciembre de 2007, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular "Paseos del Pedregal"; así como la protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 29 de abril de 2008, relativo a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento en comento y la venta provisional de lotes de la Etapa 1.
- 23.** Respecto a la condicionante de que previo a la transmisión de las áreas de equipamiento al Municipio de Querétaro, deberá solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento la aceptación por parte del Ayuntamiento del lote 5, manzana 18 y el lote 1, manzana 24 que se encuentran afectados por el arroyo "Las Granjas – el Mimbre", mediante oficio SSPM/DMI/CNI/194/2008 de fecha 16 de junio de 2008, del Director de Mantenimiento de Infraestructura de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emite la opinión técnica del proyecto de jardinería distribuidos en los cuatro predios destinados para áreas verdes del fraccionamiento, señalando que una vez revisando el proyecto de arquitectura y paisaje en las áreas verdes del fraccionamiento, y después de haber cumplido con los requisitos mínimos para la autorización del proyecto de jardinería, referente a la donación y habilitación de áreas verdes como parte integrante del proyecto del fraccionamiento, dicha dependencia no presenta ningún inconveniente en aprobar el proyecto, quedando pendiente la definición del sistema de riego que se empleará a fin de garantizar su mantenimiento.
- 24.** Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0760/2008 de fecha 25 julio de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable informa a la Secretaría del Ayuntamiento, que de revisión a los planos de áreas verdes presentados, se observa que se incluye la sección por la que pasan los escurrimientos pluviales, en base a lo cual se considera su aceptación de manera tácita, sin embargo dado que no se señala en el proyecto la franja de protección al margen del cauce de aguas pluviales que pasan sobre el sitio, para conocer sus restricciones así como las condiciones para la rehabilitación del paisaje o medio escénico mediante la conservación, reforestación, restauración que permita conocer si existe algún derecho de vía de conservación que se deba respetar, misma que fungirá como zona de amortiguamiento y rehabilitación, de acuerdo con las condiciones naturales del suelo sin que se afecte el control de los escurrimientos mediante la construcción de obras de mitigación, se considera que el promotor requiere para hacer la entrega física de las áreas verdes al Municipio, presentar la validación del proyecto en la sección de los escurrimientos por parte de la Comisión Nacional del Agua, con el fin de que dicha dependencia determine si se cumple con la normativa que esta establece, o en su caso señalar las medidas que se deberán tomar en la trayectoria de los escurrimientos para no afectar aguas abajo, e incorporarlas en su propuesta para que vuelvan a ser revisadas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- 25.** La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante escrito folio 964 oficio número 1648/2008 de fecha 08 de agosto de 2008 expide la Autorización para el proyecto a desnivel ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.
- 26.** La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío Zona Querétaro, emitió planos de la red de distribución de energía eléctrica en media tensión con número de aprobación del proyecto 3712/2009, de fecha 09 de noviembre de 2009 para el desarrollo denominado Paseos del Pedregal ubicado en la fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.
- 27.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/5573/2010 de fecha 26 de noviembre de 2010, con número de expediente QR-033-07-D, emite la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado Paseos del Pedregal ubicado en la fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.
- 28.** La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió el Dictamen técnico de Factibilidad Vial, en alcance al oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, respecto al fraccionamiento que denomina como Paseos del Pedregal (correspondiente a Paseos del Pedregal I y Paseos del Pedregal II), de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.
- 29.** La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/560/11 de fecha 17 de febrero de 2011, emitió los avances de las acciones de mitigación, respecto al fraccionamiento que denomina como Paseos del Pedregal (correspondiente a Paseos del Pedregal I y Paseos del Pedregal II), de acuerdo al cumplimiento de las Acciones de Mitigación que se señalan en el documento.
- 30.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2071/2011 de fecha 02 de junio de 2011, con número de expediente QR-033-07-D, la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,400 viviendas y 70 locales comerciales del desarrollo denominado Paseos del Pedregal ubicado en la fracción A y E del predio rustico llamado San Pedrito del Municipio de Querétaro.

31. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DTM/IT/797/12 de fecha 05 de marzo de 2012, emitió de los avances de cumplimiento de las Acciones de Mitigación señaladas para los fraccionamientos que denomina como Paseos del Pedregal (correspondiente a Paseos del Pedregal I y Paseos del Pedregal II), según el oficio SSPM/172/DTM/IT/2011 de fecha 17 de febrero de 2011 relacionado con el oficio SSPM/DT/IT/2910/2007 de fecha 27 de noviembre de 2007, en el que se señalan entre otros, las siguientes observaciones a dichas acciones de mitigación vial:

1. Según los dictámenes de Uso de Suelo número 2007-3399 y 2007-3400, las etapas de desarrollo propuestas por el promotor estarán sujetas a la construcción del anillo perimetral que cruza el predio en sentido oriente-poniente, debiendo participar en la construcción de dicha vialidad, reconociendo en el trazo vial la sección y la conformación topográfica de la zona y respetando los derechos de vía que le sean señalados. Una vez que cuente con el proyecto ejecutivo, realizando las obras de infraestructura necesarias para dotarla de todos los servicios requeridos para su desarrollo, en base a los convenios de participación que realice el promotor con Gobierno del Estado y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Así mismo, se deberá realizar la transmisión a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de la vialidad resultante al interior de su propiedad a la dependencia que se determine en el convenio de participación.

1.1 Presenta copla de oficios No. 240312008 y No. 2404/2008 de la Comisión Estatal de Caminos, ambos con fecha 25 de noviembre de 2008, correspondientes a la autorización del proyecto de las obras pluviales complementarias para los retornos ubicados en el km. 17+710 y 18+100 respectivamente del Anillo Vial 11 Fray Junípero Serra.

2. Participación en la construcción del puente vehicular ubicado en el tramo del anillo perimetral que cruza el predio del proyecto, por lo que deberá coordinarse con Gobierno del Estado y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

3. Construcción de dos bahías de transporte público, quedando pendientes paraderos por construir.

32. La Comisión estatal de Aguas mediante Acta de Entrega Recepción de fecha 27 de febrero de 2013, recibe la infraestructura hidráulica de la línea del colector de aguas negras y desvió de excedencias de la planta de tratamiento para el fraccionamiento Paseos del Pedregal ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

33. La Comisión estatal de Aguas mediante oficio número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, emitió los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial donde se determina los puntos de conexión definitiva para el fraccionamiento Paseos del Pedregal ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

34. La Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante escrito folio 1645/2013 con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014 emitió la Actualización de la Autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

35. La Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente folio EXP 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, emite el Acuerdo en que se autoriza el Reconocimiento Legal de los Derechos De Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable" del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

36. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro mediante oficio número DDU/COU/FC/440/2016 de fecha 08 de febrero de 2016, emitió Visto Bueno al Proyecto de Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, debido a la modificación de la superficie vendible y cambio de uso de lotes, con las siguientes superficies:

TABLA DE SUPERFICIE GENERAL DEL FRACCIONAMIENTO "PASEOS DEL PEDREGAL"									
Autorización DDU/COPU/FC/3390/2010					Propuesta de Relotificación				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	311,930.437 9	56.16	2,958	59	HABITACIONAL	302,520.3684	54.47%	2,958	59
HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	0.0000	0.00%	100	2	HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	15,191.1950	2.74%	100	2
COMERCIAL	22,084.5202	3.98%	0	10	COMERCIAL	22,084.5202	3.98%	0	10
ÁREA VERDE	51,747.9552	9.32%	0	4	ÁREA VERDE	51,747.9552	9.32%	0	4
EQUIPAMIENTO	17,189.8090	3.09%	0	1	EQUIPAMIENTO	11,408.6790	2.05%	0	1
ÁREA VIALIDAD	152,482.194 3	27.45%	0	0	ÁREA VIALIDAD	152,482.1966	27.45%	0	0
TOTAL	555,434.916 6	100.00	3,058	76	TOTAL	555,434.9144	100.00%	3,058	76

TABLA DE SUPERFICIE ETAPA 7									
Autorización DDU/COPU/FC/3390/2010					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	17,254.8200	36.56%	97	2	HABITACIONAL	15,512.4090	32.87%	50	1
HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	0.0000	0.00%	0	0	HABITACIONAL Y/O SERVICIOS	7,523.5364	15.94%	47	1
COMERCIAL	0.0000	0.00%	0	0	COMERCIAL	0.0000	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.0000	0.00%	0	0	ÁREA VERDE	0.0000	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO	5,781.1300	12.25%	0	1	EQUIPAMIENTO	0.0000	0.00%	0	0
ÁREA VIALIDAD	24,163.1600	51.19%	0	0	ÁREA VIALIDAD	24,163.1623	51.19%	0	0
TOTAL ETAPA 7	47,199.1100	100.00%	97	3	TOTAL ETAPA 7	47,199.1077	100.00%	97	2

37. De la tabla anterior se observa un ajuste milimétrico que en el área de vialidades, lo que no incide en el proyecto, ni la traza urbana del fraccionamiento, así como la superficie de vialidades transmitidas al municipio, derivado de lo cual con la presente Relotificación solamente se modifica el Uso de Suelo de lote de Servicio que se tenía previsto para la C.E.A., a Superficie Vendible Habitacional, en su Lote 1 de la Etapa 7, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, debiendo el promotor de cubrir el pago correspondiente al impuesto de la superficie vendible habitacional que señala la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2016 la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 7 7

HABITACIONAL	5,781.1284 m² X	\$9.00	\$52 030.1556
Total:			\$52 030.1556

38. El promotor deberá de presentar las factibilidades de agua potable, alcantarillado y drenaje sanitario emitidas por la Comisión Estatal de Aguas por el total de viviendas de la Etapa 7 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad.

39. El promotor deberá de presentar evidencia de cumplimiento en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente Estudio Técnico, al oficio emitido por la Comisión estatal de Aguas mediante número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, relativo a los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial donde se determina los puntos de conexión definitiva para el fraccionamiento Paseos del Pedregal ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad.

40. El promotor deberá de presentar evidencia de cumplimiento en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente Estudio Técnico, al oficio emitido por la Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, folio 1645/2013 con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014, en que emitió la Actualización de la Autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

41. Quedan pendientes de presentar, las Publicaciones de la Gaceta Municipal, La Sombra de Arteaga y 2 diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, así como la Protocolización ante notario Público e inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, de lo relativo al Acuerdo mediante Expediente número EXP 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, en que se autorizó el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable" del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

42. 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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", la cantidad de \$3,190.00.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN DE LA ETAPA 7 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal"**, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies conforme al punto 36 del Dictamen Técnico del presente.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2016, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente, al Impuesto de la Superficie Vendible Habitacional adicional de la Etapa 7, por el incremento y el cambio de uso de suelo del fraccionamiento "Paseos del Pedregal" el cual deberá de ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, antes de las publicaciones en la Gaceta Municipal, la Sombra de Arteaga y los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, la cantidad de \$52 030.1556; como se señalada en el considerando 37 del presente Estudio Técnico.

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

3. El promotor deberá de cubrir ante la Secretaria de Finanzas Municipales, el concepto de la emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", la cantidad de \$3,190.00 pesos, conforme a lo señalado en el punto 42 del presente estudio técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, por lo deberá de presentar copia simple del comprobante de pago ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

4. Previo a la solicitud Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 7, el promotor deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, las factibilidades de agua potable, alcantarillado y drenaje sanitario emitidas por la Comisión Estatal de Aguas por el total de viviendas de la Etapa 7 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal", ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, conforme a lo señalado en el punto 40 del presente estudio técnico.

5. El promotor deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y en un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la autorización del presente, el cumplimiento al oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas mediante número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, relativo a los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial donde se determina los puntos de conexión definitiva para el fraccionamiento Paseos del Pedregal ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad, conforme a lo señalado en el punto 41 del presente estudio técnico.

6. El promotor deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y en un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la autorización del presente, lo relativo al cumplimiento al oficio emitido por la Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, folio 1645/2013 con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014, emitió la Actualización de la Autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro, conforme a lo señalado en el punto 42 del presente estudio técnico.

7. El promotor deberá de presentar las Publicaciones de la Gaceta Municipal, La Sombra de Arteaga y 2 diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, así como la Protocolización ante notario Público e inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, relativo al expediente número EXP 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, en que se emitió a la autorización del Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada "Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable" del fraccionamiento de tipo popular denominado "Paseos del Pedregal" en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones "A" y "E" del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme a lo señalado en el punto 43 del presente estudio técnico.

8. 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 Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

9. 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.

10. 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 Artículo 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 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 2500, salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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. El desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

13. 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.

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. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN DE LA ETAPA 7** del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies conforme al punto 36 del Dictamen Técnico del presente.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2016, el promotor deberá de realizar el pago correspondiente, al Impuesto de la Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 7, por el incremento y el cambio de uso de suelo del fraccionamiento “Paseos del Pedregal” el cual deberá de ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, antes de las publicaciones en la Gaceta Municipal, la Sombra de Arteaga y los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, la cantidad de \$52 030.1556; como se señalada en el considerando 37 del presente Estudio Técnico.

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

TERCERO. El promotor deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación de la Etapa 7 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, la cantidad de \$3,190.00 pesos, conforme a lo señalado en el punto 42 del presente estudio técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, por lo deberá de presentar copia simple del comprobante de pago ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

CUARTO. Previo a la solicitud Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapa 7, el promotor deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, las factibilidades de agua potable, alcantarillado y drenaje sanitario emitidas por la Comisión Estatal de Aguas por el total de viviendas de la Etapa 7 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal”, ubicado en el predio conocido como Ex hacienda San Pedrito, de la Delegación de Epigmenio González de esta ciudad, conforme a lo señalado en el punto 40 del presente estudio técnico.

QUINTO. El promotor deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y en un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la autorización del presente, el cumplimiento al oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas mediante número VE/13287/2013 de fecha 29 de mayo de 2013, relativo a los esquemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial donde se determina los puntos de conexión definitiva para el fraccionamiento Paseos del Pedregal ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conforme a lo señalado en el punto 41 del presente estudio técnico.

SEXTO. El promotor deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y en un periodo máximo de 90 días hábiles a partir de la autorización del presente, lo relativo al cumplimiento al oficio emitido por la Comisión Estatal de Caminos del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, folio 1645/2013 con oficio número 1129/2014 de fecha 03 de junio de 2014, emitió la Actualización de la Autorización para el proyecto a nivel estricto a apego a las especificaciones del Proyecto Ejecutivo del fraccionamiento denominado Paseos del Pedregal correspondiente al predio ubicado en el Km 15+143.06 carril izquierdo de la carretera estatal número 40 Anillo Vial Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro, conforme a lo señalado en el punto 42 del presente estudio técnico.

SEPTIMO. El promotor deberá de presentar las Publicaciones de la Gaceta Municipal, La Sombra de Arteaga y 2 diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, así como la Protocolización ante notario Público e inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, relativo al expediente número EXP 011/2015 de fecha 20 de mayo de 2015, en que se emitió a la autorización del Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a la empresa denominada “Altozano el Nuevo Tabasco Sociedad Anónima de Capital Variable” del fraccionamiento de tipo popular denominado “Paseos del Pedregal” en sus Etapas 7 y 8, ubicado en las Fracciones “A” y “E” del predio identificado como Fracción 3a de la Ex – Hacienda de San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conforme a lo señalado en el punto 43 del presente estudio técnico

OCTAVO. 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 Sustentable Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

NOVENO. 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.

DECIMO. 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 Artículo 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 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 2500, salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DECIMO PRIMERO. 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.

DECIMO SEGUNDO. El desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DECIMO TERCERO. 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, 225 y demás relativos 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 de Relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano). Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento., en los términos señalados en el Acuerdo Tercero, Fracción I.II, 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. Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, por lo deberá de presentar copia simple del comprobante de pago ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada del Acuerdo y del Plano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como 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 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, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos del Municipio de Querétaro, Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal Epigmenio González y a VIVEICA S.A. de C.V. a través de su representante legal el Ing. Iván Alighieri Vázquez Casas y ALTOZANO EL NUEVO TABASCO S.A. DE C.V, a través de su representante legal el C.P. Jose Antonio Gerardo Gil Álvarez.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 07 DE OCTUBRE 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**

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, presentado por el Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., 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 Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso numero CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico , Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico , Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livanía Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

3. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilometro 14 + 600 al kilometro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio Gonzalez, dentro del que se encuentra el condominio.

4. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

5. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Exp. 001/15, de fecha 30 de enero de 2015, emite la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano

el Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, dentro de las que se encuentra el condominio.

6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”, así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D misma que deberá mantener vigente.

7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”, así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio y que deberá mantener vigente.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano el Nuevo Querétaro”, ubicado en la fracción 1 resultante del predio conformado por la fracción B Fracción C y fracción tercera, del predio denominado San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Altozano el Nuevo Querétaro”, ubicado en la fracción B, fracción C y fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 005310206/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”.

11. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio Lago, Altozano Querétaro, ubicado en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605742 autorizado en fecha 16 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar un condómino con sesenta y ocho (68) viviendas, en el predio localizado en Boulevard Altozano sin número, Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”.

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600112 de fecha 14 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

14. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-170-05 con número de expediente QR-006-13-D de fecha 7 de octubre de 2016 y planos sellados, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 68 viviendas del Condominio Lago-Altozano El Nuevo Querétaro.

15. 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 \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.)

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 condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$35,281,949.83	x1.5%	\$ 529,229.25
--------------------------	-----------------	-------	---------------

Total			\$ 529,229.25
--------------	--	--	----------------------

(Quinientos veintinueve mil doscientos veintinueve pesos 25/100 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 Residencial denominado **“LAGO”**, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B, Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 54,658.64 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: **“68 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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 15 y 16 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.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15.

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 la empresa denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“LAGO”**, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 54,658.64 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: **“68 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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 16 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. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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, presentado por el Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 Residencial denominado “**LAJA**”, ubicado en 1ra Cerrada Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso numero CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livania Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.
3. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio Gonzalez.
4. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.
5. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Exp. 001/15, de fecha 30 de enero de 2015, emite la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano el Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, dentro de las que se encuentra el condominio.
6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D misma que deberá mantener vigente.
7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio y que deberá mantener vigente.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano el Nuevo Querétaro", ubicado en la fracción 1 resultante del predio conformado por la fracción B Fracción C y fracción tercera, del predio denominado San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Altozano el Nuevo Querétaro, ubicado en la fracción B, fracción C y fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
10. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro".
11. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio Laja, Altozano Querétaro, ubicado en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605756 autorizado en fecha 16 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar cincuenta y dos (52) viviendas en el predio localizado en 1ra Cerrada Altozano sin número, Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro".
13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600114 de fecha 14 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 4 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en "**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
14. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-170-04 con número de expediente QR-006-13-D de fecha 7 de octubre de 2016 y planos sellados, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 48 viviendas del Condominio Laja-Altozano El Nuevo Querétaro.

15. 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 (Cinco mil novecientos veintitrés pesos 00/100 M. N.)

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 condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$15,194,581.01	x1.5%	\$ 227,918.72
--------------------------	-----------------	-------	---------------

Total			\$ 227,918.72
--------------	--	--	----------------------

(Doscientos veintisiete mil novecientos dieciocho pesos 72/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo 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 Residencial denominado “**LAJA**”, ubicado en 1ra Cerrada Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 28,473.69 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
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 15 y 16 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.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15.

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 la empresa denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAJA**”, ubicado en 1ra Cerrada Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 24,473.69 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 16 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.

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

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, presentado por el Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 Residencial denominado “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**86 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso numero CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico , Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico , Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livanía Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

3. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilometro 14 + 600 al kilometro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio Gonzalez.

4. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

5. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Exp. 001/15, de fecha 30 de enero de 2015, se emite la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano el Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D misma que deberá mantener vigente.

7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio y que deberá mantener vigente.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano el Nuevo Querétaro", ubicado en la fracción 1 resultante del predio conformado por la fracción B Fracción C y fracción tercera, del predio denominado San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Altozano el Nuevo Querétaro, ubicado en la fracción B, fracción C y fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro".

11. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio Lluvia, Altozano Querétaro, ubicado en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504380 autorizado en fecha 14 de julio de 2015, dictaminó factible ubicar un condómino con ochenta y nueve (89) viviendas, en el predio localizado en Boulevard Altozano sin número, Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro".

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500098 de fecha 22 de octubre de 2015, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "LLUVIA", ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "86 ÁREAS PARA VIVIENDA".

14. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-170-02 con número de expediente QR-006-13-D de fecha 4 de octubre de 2016 y planos sellados, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 86 viviendas del Condominio Lluvia-Altozano El Nuevo Querétaro.

15. 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 \$7,746.00 (Siete mil setecientos cuarenta y seis pesos 00/100 M. N.)

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 condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$21,881,311.32	x1.5%	\$ 328,219.67
--------------------------	-----------------	-------	---------------

Total			\$ 328,219.67
--------------	--	--	----------------------

(Trescientos veintiocho mil doscientos diecinueve pesos 67/100 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 Residencial denominado "LLUVIA", ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 41,209.50 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: "86 ÁREAS PARA VIVIENDA".
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 15 y 16 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.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15.

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 la empresa denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "LLUVIA", ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 41,209.50 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: "86 ÁREAS PARA VIVIENDA".

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 16 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. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo 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 Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QRO., A 28 DE OCTUBRE 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, presentado por el Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso numero CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.
- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013161, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 2 de junio de 2014.
- La Protocolización de la Fusión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400414, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico , Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Subdivisión de Predios emitida mediante Licencia número FUS201400415, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico , Planeación Urbana y Ecología, el día 4 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livanía Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

3. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio Gonzalez.

4. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14, de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

5. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Exp. 001/15, de fecha 30 de enero de 2015, se emite la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano

el Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.

6. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”, así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D misma que deberá mantener vigente.

7. Así mismo, la Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”, así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0504/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D, lo que incluye las viviendas del condominio y que deberá mantener vigente.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano el Nuevo Querétaro”, ubicado en la fracción 1 resultante del predio conformado por la fracción B Fracción C y fracción tercera, del predio denominado San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Altozano el Nuevo Querétaro”, ubicado en la fracción B, fracción C y fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”.

11. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio Lluvia, Altozano Querétaro, ubicado en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605757 autorizado en fecha 16 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar un condómino con ciento cinco (105) viviendas, ubicado en Boulevard Altozano sin número, en la Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600111 de fecha 1 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

14. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-170-03 con número de expediente QR-006-13-D de fecha 5 de octubre de 2016 y planos sellados, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 103 viviendas del Condominio Brasas-Altozano El Nuevo Querétaro.

15. 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 \$8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M. N.)

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 condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 19,510,312.48	x1.5%	\$ 292,654.69
Total			\$ 292,654.69

(Doscientos noventa y dos mil seiscientos cincuenta y cuatro pesos 69/100 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 Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 39,199.68 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 15 y 16 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.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15.

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 la empresa denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 39,199.68 m² y clave catastral 140100144001001; consistente en: “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 16 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. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00365285/0005 de fecha 11 de junio de 2013. Las solicitante acredita la propiedad del predio.

6. Mediante el oficio SAY/DAI/1333/2016 de fecha 21 de julio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita la Opinión Técnica respectiva, remitiéndose con el número de **Folio 145/16** del cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María Angelina de Montserrat Luque Gamboa, solicita la autorización para donar en efectivo, el valor correspondiente al 10% de la superficie del predio de su propiedad, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n; en la fracción 2 del Rancho San Antonio, con superficie de 9,800.00 m², ubicado en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio.
2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma sin número, en el predio identificado como fracción de la fracción 2 del Rancho San Antonio, a favor de la c. María Angelina de Montserrat Luque Gamboa, mediante escritura pública número 22,965 de fecha 27 de febrero de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito a la Notaría número 2 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00365285/0005 de fecha 11 de junio de 2013.
3. De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 9,800.00 m².
4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto en condominio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6).
5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201501700, en el que se dictamina permitido ubicar una Unidad Condominal con tres condominios, para desarrollar un total de 157 viviendas bajo régimen de propiedad en Condominio en el predio en estudio.
6. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: “En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne”. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que “ En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio”.
7. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 9,800.00 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 980.00 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno origen, la cual propone cubrir en efectivo, considerando el valor de dicha superficie como terreno urbanizado y habilitado y con un monto a valor comercial.
8. Si bien con dicha propuesta el promotor pretende dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, bajo la consideración de que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona, para el caso de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.
9. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio en el que se pretende llevar a cabo el proyecto condominal, y sobre el cual propone llevar a cabo el pago en efectivo respecto al área de donación que debe transmitir, se tiene que el predio cuenta con frente a la calle denominada Avenida Paseo de La Reforma, vialidad

desarrollada a base de concreto en regular estado de conservación, contando en su colindancia oriente en una sección con terreno plano, sin embargo en el resto del predio se cuenta con una pendiente descendente que va en sentido oriente pendiente, cuyas pendiente llegan a contar con inclinaciones mayores a 30 °.

11. Adicionalmente se tiene que al interior del predio en su colindancia que da frente a la vialidad, actualmente se ubica una caseta de ventas, estando el resto del predio libre de construcción, adicionalmente se tiene que en la zona, existe infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n; en la fracción 2 del Rancho San Antonio, con superficie de 9,800.00 m², en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, mediante el pago en valor monetario, siempre y cuando el monto a cubrir, sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización de la Unidad Condominal que se pretende desarrollar en el predio, toda vez que el predio se ubica en una zona consolidada, que ya cuenta con servicios de equipamiento urbano con cobertura a los residentes de la zona, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- A fin de determinar que el monto a pagar sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validados por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- El promotor debe concluir el trámite en el que se cubra el monto correspondiente a favor del Municipio, previo a la autorización de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio.
- Se otorga un plazo no mayor a 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de 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 incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5634/2016 de fecha 23 de Agosto del 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino 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 Viable la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n; en la fracción 2 del Rancho San Antonio, con superficie de 9,800.00 m², en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, mediante el pago en valor monetario, siempre y cuando el monto a cubrir, sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización de la Unidad Condominal que se pretende desarrollar en el predio, toda vez que el predio se ubica en una zona consolidada, que ya cuenta con servicios de equipamiento urbano con cobertura a los residentes de la zona, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano....”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 24 del orden del día, por unanimidad de votos presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA cubrir en efectivo el porcentaje correspondiente del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma s/n; en la fracción 2 del Rancho San Antonio, con superficie de 9,800.00 m², en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio **145/16** referida en el considerando 6 del Presente Acuerdo.

SEGUNDO. La propietaria de los deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 seis 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 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de 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 incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación 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, para el Ejercicio Fiscal vigente.

QUINTO. 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

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.

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

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 a la propietaria 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 autorización.

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 Administración; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro, Delegado Municipal de Villa Cayetano Rubio y notifique a la ciudadana María Angelina de Montserrat Luque Gamboa”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 31 DE AGOSTO 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 13 trece de septiembre 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 a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como Fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m², 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 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. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m², Delegación Municipal Epigmenio González.
8. El 13 de mayo del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Ing. Sergio Amín Chufani Abarca, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo H4S a H6S con una altura a 60 metros, para el predio identificado como fracción 1-

A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m², Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 118/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

8.1 Escritura pública número 29,577 (veintinueve mil quinientos setenta y siete), del 16 dieciséis de diciembre de 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Moisés Solís García, consistente en el Contrato de Compraventa del inmueble identificado con el número Fracción 1-A, proveniente de la subdivisión de la parcela número 62 Z-1 P1/2, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00529860/0002 el 11 de marzo de 2016.

8.2 Escritura Pública número 26,841 (veintiséis mil ochocientos cuarenta y uno), del 5 cinco de agosto de 1991 mil novecientos noventa y uno, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Leopoldo Espinosa Arias, consistente en la constitución de la Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, denominada "Constructora Chufani" S.A. de C.V., otorgando en el transitorio tercero designar al Sr. Sergio Amin Chufani Abarca como Gerente de la Sociedad, estando investido del total de facultades que para el Administrador General se señalen de conformidad con la legislación aplicable.

9. Mediante los oficios SAY/DAI/887/2016 y SAY/DAI/1386/2016 del 25 de mayo y 29 de julio del 2016, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. 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, el 16 de agosto del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1222/2016**, bajo el Folio número **138/16** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como Fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m², Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Sergio Amín Chufani Abarca, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población con 400 hab/ha y Servicios a uso habitacional con densidad de población de 600 hab/ha y servicios (H6S) así como modificación de la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima de construcción para a 60 metros, para el predio ubicado en la Avenida Palma Cyca correspondiente a la fracción 1-A de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre con superficie de 8,856.739 m², Delegación municipal Epigmenio González.

Lo anterior con la finalidad de realizar en el predio el desarrollo de dos torres de oficinas, locales comerciales y departamentos residenciales.

2. Mediante escritura 26,841 de fecha 5 de agosto de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, a la que se denomina "Constructora Chufani" S.A. de C.V., dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 169, Libro CVII, de fecha 19 de noviembre de 1991.

3. El predio en estudio corresponde a la fracción 1-A de la Parcela 62 Z-1 P ½, del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m², resultante de la subdivisión de predios emitida mediante la Licencia FUS201500495 de fecha 2 de septiembre de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, misma que fue protocolizada mediante escritura 29,577, de fecha 16 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública Número 33, de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 529859/0001 y 529860/0001 de fecha 11 de marzo de 2016.

Cabe destacar que en la escritura referida, se formaliza a su vez la compraventa a favor del C. Sergio Amín Chufani Abarca de la fracción 1-A que es motivo del presente estudio, quedando inscrita dicha operación inmobiliaria ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 529860/0001 de fecha 11 de marzo de 2016.

4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de 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 1º. 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 la fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P

½, del Ejido El Salitre, se encuentra en una zona con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), contando adicionalmente con una segunda zonificación al tener frente hacia la calle Palma Cyca, lo que le otorga un uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S).

5. El predio en estudio forma parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, el cual tiene como propósito el generar un desarrollo urbano ordenado, que contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezclada con usos habitacionales en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con desarrollos comerciales como el centro comercial Antea, y Up Town, edificaciones destinadas para actividades de servicios, con proyectos de vivienda de tipo residencial y residencial medio, así como centros deportivos, mediante un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por parte de los promotores y/o desarrolladores, a medida que generan sus proyectos.

Lo anterior como parte de los desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios de alta intensidad, promovidos por promotores y propietarios de parcelas de los ejidos de El Salitre y Jurica, que conforman el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, estando ubicado el predio en estudio en la sección oriente al cual se integra con incorporación y comunicación vial a través de la carretera Federal 57 (en una sección que se identifica como Paseo de la República), en una zona en que se han desarrollado centros comerciales y deservicios y vialidades internas, entre las que se encuentra la Avenida Palma Cycaque da acceso al predio.

6. El promotor presenta una propuesta del proyecto que pretende desarrollar en el sitio, el cual comprende dos edificaciones verticales en quince niveles y plantas sótano, con una altura de 60 metros, con usos mixtos que incluye locales comerciales, departamentos y oficinas (8 departamentos, 12 locales comerciales y 60 oficinas por edificio), con la siguiente distribución en cada uno de los edificios;

- Tres niveles de sótano, para dotación de cajones de estacionamiento
- Nivel 1 al nivel 2 (2 niveles) para oficinas, con espacio para estacionamiento en el nivel 1.
- Niveles 3 al 12 (10 niveles), áreas rentables (comercio – oficinas).
- Niveles 13 al 15 (3 niveles) para uso habitacional considerando el desarrollo de 6 departamentos por nivel.

7. Respecto a la densidad de población, el predio actualmente cuenta con una densidad de población de 400 hab./ha., y de acuerdo a la superficie de 8,856.739 m², del predio, se pueden desarrollar 71 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600hab/ha solicitada, estaría en posibilidad de ubicar en su proyecto hasta 106 viviendas, además de las áreas comerciales y de servicios, cumpliendo la normativa y coeficientes señalada en la normatividad por zonificación del citado instrumento de planeación urbana.

8. Referente a la altura de las edificaciones, se pretende llevar a cabo el proyecto con la construcción de edificaciones bajo el esquema vertical, y para lo cual además de modificar la densidad de población, solicita modificar la normatividad aplicable para el predio, proponiendo su desarrollo en quince niveles y una altura de 60 metros a partir del nivel de banquetta, siendo que conforme a la zonificación H4S, la altura permitida es de cuatro niveles o catorce metros, distribuidos en el predio, con partidas que cuentan con características arquitectónicas y de altura similar a las desarrolladas en las edificaciones existentes en predios de la zona.

9. El acceso al predio es a través de una vialidad señalada en el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, municipio de Querétaro, aprobado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000 y posteriormente modificado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, en el que se incorpora la memoria descriptiva de las áreas a donar al Municipio de Querétaro de cada una de las parcelas que comprenden el esquema, como parte de los derechos y obligaciones entre los propietarios y el Municipio de Querétaro, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente en su momento, en su artículo 109 por parte de los desarrolladores, conforme se otorguen las autorizaciones de sus proyectos, por lo que el promotor al ser parte de los predios que otorgarán dicha donación dentro de la misma parcela, deberá presentar el cumplimiento de dicha disposición en lo que respecta a la transmisión de donación a título gratuito a favor del municipio, de la superficie correspondiente al predio de su propiedad, así como de la habilitación de las obras de infraestructura vial y urbanas al frente de su propiedad, en la sección correspondiente a la sección de vialidad y su incorporación a la estructura vial de la zona.

10. Habiendo realizado visita al sitio para conocer sus características de la zona, se observó que la fracción en estudio, si bien cuenta con frente a la calle Palma Cyca, esta no ha sido desarrollada en su cuerpo poniente, por lo que actualmente la fracción en estudio, no cuenta con frente a una vialidad pública urbanizada y su acceso se da a través de caminos de terracería, adicionalmente no se observa infraestructura al interior del predio, lo cual debe garantizar el promotor para su desarrollo, así mismo, al interior del predio no se cuenta con construcción alguna, existiendo al interior del predio, arbustos, vegetación a nivel de matorrales, árboles y cactáceas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo a uso Comercial y de Servicios (CS), e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como Fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P ½ del Ejido El Salitre con superficie de 8,856.739 m², delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior, al formar parte de la poligonal del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, diseñado para establecer actividades comerciales y servicios mezclados con vivienda, con un proyecto que se integrará al entorno urbano con un diseño complementario a las edificaciones existentes y proyectadas en la zona, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, al desarrollar un proyecto que contará con características urbanas y arquitectónicas que se integrarán al contorno urbano de la zona,

donde los parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de su proyecto, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno urbano, lo que apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, destacando que al no existir la modalidad de habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios (H6S), solicitada por el promotor, se propone el uso Comercial y de Servicios (CS), uso que adicional a los destinos comerciales y de servicios permitidos, permite el uso habitacional con una densidad de población de 600 hab./ha. similar a la solicitada por el propietario, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Ejecutar las obras de urbanización necesarias para la incorporación de su proyecto a la traza vial general de la zona, de acuerdo con lo considerado en el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre, con la dotación de los servicios de infraestructura urbana necesarias para su proyecto (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, transmitiendo a Título gratuito a favor del municipio de Querétaro las secciones viales que le corresponda.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran 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.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, debiendo presentar el cumplimiento a las condicionantes que le sean requeridas, por dicha dependencia, así como garantizar la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para el proyecto.
- Previo al desmonte del terreno y a su desarrollo, el promotor debe obtener las autorizaciones ambientales que para tal fin, sean emitidas por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, respecto al proyecto a desarrollar.
- Presentar evidencia en el cumplimiento a la transmisión al municipio de Querétaro, de la superficie de donación correspondiente, derivada de la autorización del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre referido en los antecedentes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Epigmenio González al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del

Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento”.

11. Asimismo mediante los oficios SAY/DAI/888/2016 y SAY/DAI/1392/2016 del 25 de mayo y 29 de julio del 2016, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones, debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 4 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“ **VI.** Emitir, por sí o con base en estudios elaborados por consultores especializados que al efecto presenten los interesados, dictámenes de impacto en movilidad que deberán ser considerados como condición para emitir cualquier autorización, otorgamiento o modificación de uso de suelo, relacionado con obras, desarrollos inmobiliarios o autorizaciones de funcionamiento para establecimientos cuya superficie exceda los 500 metros cuadrados, incluyendo especialmente fraccionamientos y condominios, centros comerciales, mercados o centrales de abasto, supermercados, tiendas departamentales o de conveniencia, escuelas y hospitales, hoteles, moteles y restaurantes, fábricas, terminales de transporte público, centros financieros y de servicios, clubes e instalaciones deportivas, cines, teatros y auditorios u otras edificaciones análogas. Dichos dictámenes podrán señalar las acciones de mitigación a que estará condicionado el uso del suelo y determinar, conforme a las disposiciones generales que al efecto se establezcan, la donación de señales de tránsito, dispositivos de semaforización, cableado, pintura, vialitas, barreras de protección, reflejantes, luminarias u otros elementos necesarios para la señalización vial.”

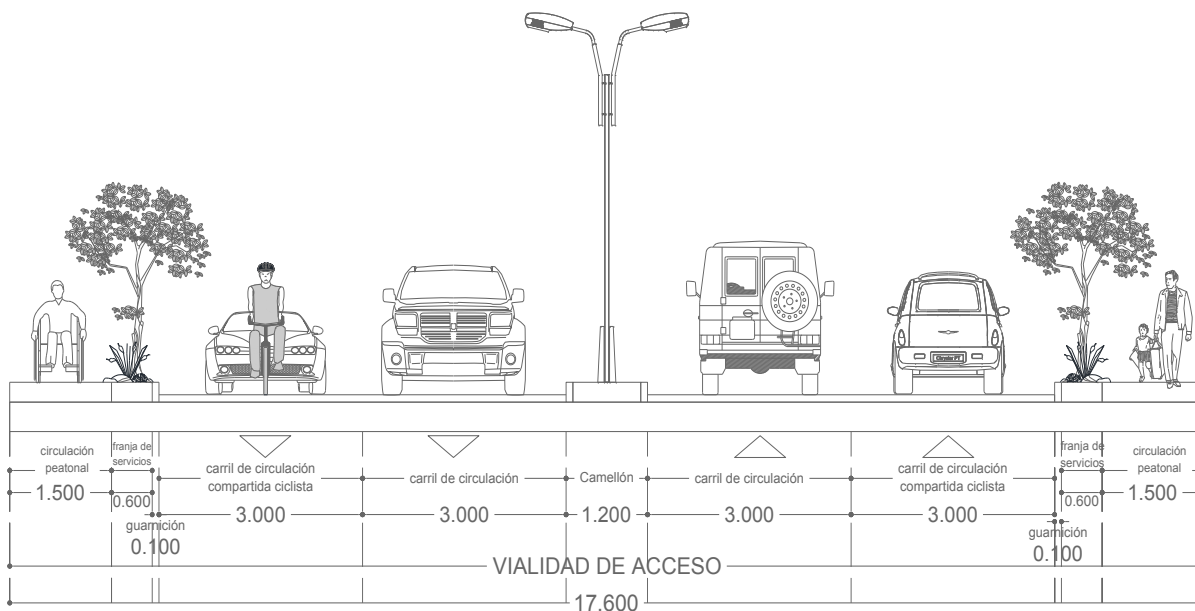
12. Mediante oficio SEMOV/0976/2016, el 15 de agosto de 2016, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio **ETM/064/2016**, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como Fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, de la cual se desprende lo siguiente:

“... OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio se localiza en una zona en proceso de consolidación, con una estructura urbana proyectada que promueve la conectividad y accesibilidad vial, no obstante las condiciones actuales de la zona son inadecuadas para promover la movilidad no motorizada y la movilidad en transporte público, de forma que se minimicen los impactos potenciales en materia de movilidad derivados de la ejecución de un proyecto con intensidad de aprovechamiento del suelo alta, resultando necesaria la ejecución de acciones de mitigación y de integración al contexto, a fin de que el proyecto que se realice al interior del predio en estudio se integre de forma adecuada a su contexto urbano y a la red de movilidad urbana municipal.

Toda vez que el proyecto pretendido tiene una accesibilidad vial limitada pues únicamente cuenta con una vialidad interna de acceso con dimensiones reducidas, y que de conformidad con el Artículo 90 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, en su Sección Segunda referente a las Previsiones contra incendio la construcción pretendida se cataloga como de riesgo mayor, se recomienda que se solicite opinión correspondiente a la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Querétaro, a fin de garantizar que las edificaciones pretendidas cuenten con las condiciones necesarias de accesibilidad ante siniestros de incendio o de otra índole que pongan en riesgo a los usuarios de dichas edificaciones.

Del mismo modo, y toda vez que el predio tiene un acceso vial reducido con una sección de 12 metros, y que el proyecto pretendido implica una intensidad de aprovechamiento del suelo muy alta, a fin de garantizar una movilidad urbana adecuada, es necesario generar una ampliación de dicho acceso, lo cual implica un requerimiento mayor de superficie a la superficie actual del predio, considerando una sección mínima de 17.60 metros, con banquetas con sección mínima de 2.20 metros, con dos carriles de circulación por sentido con sección vial de 3 metros por carril, con carriles ciclistas compartidos y con camellón central de 1.20 metros, de conformidad con el siguiente esquema:



Condicionado a la posibilidad de cumplimiento de lo anterior, esta Secretaría considera que la solicitud realizada por el C. Sergio Amín Chufani Abarca, quien solicita incremento de densidad de población de 400 habitantes por hectárea a 600 habitantes por hectárea e incremento de altura de 4 niveles o 14 metros a 60 metros para el predio identificado como Fracción 1-A resultante de la subdivisión de la fracción 1 a su vez proveniente de la subdivisión de la parcela numero 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m², ubicado en el Ejido El Salitre, resulta **VIALE CONDICIONADA** siempre y cuando se dé cumplimiento a las acciones generales indicadas a continuación orientadas a promover la adecuada integración urbana sustentable del proyecto pretendido:

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

1.1 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en las principales intersecciones viales dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo asignado y la magnitud y el giro o giros pretendidos, indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista, vial y de transporte público, así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

1.2 De conformidad con el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de “El Salitre”, deberá urbanizarse previo a la ejecución del proyecto, el cuerpo faltante de la vialidad “Avenida Palma Cyca” desde la intersección con “Avenida Palma Cocotera” hasta el retorno proyectado en la intersección con la vialidad proyectada “Calle Palmito”, a fin de garantizar la conectividad vial, peatonal, ciclista y con la red de transporte público metropolitano, desde y hacia el predio.

1.3 La vialidad interna de acceso al predio desde Avenida Palma Cyca deberá contar con banquetas que garanticen la seguridad de los peatones, considerando los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de garantizar que sea completamente accesible el acceso. Asimismo, deberá contar con señalética vertical y horizontal que permita que dicha vialidad sea compartida por automovilistas y ciclistas de forma eficiente y segura.

1.4 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

1.4.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en “batería” y 6.00 x 2.50 metros cuando el

estacionamiento se disponga en “cordón”. Asimismo, se deberá destinar por lo menos un cajón por cada veinte o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a las edificaciones. Las medidas mínimas requeridas para dichos cajones serán de 5.00 x 3.80 metros.

1.4.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

1.4.3 En caso de se contemple la integración del servicio de estacionamiento público, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro.

1.4.4 En caso de que los giros que integren el proyecto a realizar dentro de los predios contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro. Asimismo, se deberán designar dentro del proyecto arquitectónico las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública; las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior del predio, contando con una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona para el resguardo de llaves y una zona de ascenso y descenso de usuarios con bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de dos o más vehículos de forma simultánea, la cual deberá ser mayor en caso de que la magnitud de los giros pretendidos así lo requiera.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

2.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior de los predios durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

2.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 500 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en planchas de estacionamiento y en zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

3.1 Previo al desarrollo del proyecto, se deberá dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la zona “El Salitre” aplicables al predio.

3.2 Se deberá respetar una restricción mínima en la colindancia norte (posterior) equivalente al 20% de la altura máxima en el paramento de las edificaciones pretendidas, pudiendo generarse una solución arquitectónica mediante el manejo de terrazas, de forma que los niveles inferiores podrán desplantarse a manera de basamento, respetando una separación mínima de 4 metros hacia sus colindancias, y en niveles superiores se podrán generar remetimientos respetando la restricción del 20% de la altura máxima de cada terraza hasta lograr la altura máxima de 60 metros. En la colindancia frontal y en las colindancias laterales deberá respetar una restricción mínima de 4 metros.

4 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

4.1 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se enumeran los siguientes:

4.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms;

4.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueteta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;

4.1.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

4.1.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;

4.1.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y

4.1.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico; y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo.

4.2 Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueteta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante libre de obstáculos de al menos 1.50 metros.

4.3 Cualquier puerta o reja de acceso deberá abatir hacia el interior de predio sin obstaculizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular, ni invadir el espacio de banqueteta.

4.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo del alineamiento para generar acceso al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueteta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la generación de guarniciones tipo pecho de paloma o mediante la habilitación de una rampa sobre el margen de la banqueteta contiguo al arroyo vehicular, siempre que se respete una sección de circulación peatonal libre de obstáculos y desniveles de al menos 1.50 metros medidos a partir del alineamiento.

4.5 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta,

Se emite la presente Opinión Técnica para consideración del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad...

13. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica y el Estudio Técnico citados en los antecedentes 10 diez y 12 doce del presente instrumento, 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/6125/2016 de fecha 06 de septiembre 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.”

14. 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 dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización del Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 138/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y el Estudio Técnico con número ETM/064/16 emitido por la Secretaría de Movilidad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 20 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) e incremento de altura a 60 metros, para el predio identificado como Fracción 1-A, de la Parcela 62 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, con superficie de 8,856.739 m2, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a las Opiniones Técnicas No. 138/16 y ETM/064/2016, señaladas en los considerandos 10 diez y 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 10 diez y 12 doce del presente Acuerdo, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

CUARTO. 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.

QUINTO. El petionario previo al desmonte del terreno y a su desarrollo, deberá de obtener las autorizaciones ambientales que para tal fin sean emitidas, por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, respecto del proyecto a desarrollar.

SEXTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar 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” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

SÉPTIMO. El promotor deberá de coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

OCTAVO. 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 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, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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 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, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique al C. Sergio Amín Chufani Abarca”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE SEPTIEMBRE 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,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza hacer Uso de la Vía Pública, con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 102 FRACCIONES I Y II, 111, 112, 114 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. 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. De conformidad con lo que establece el artículo 115 fracciones I, II y III del Código Urbano para el Estado de Querétaro la autoridad competente podrá expedir en materia de imagen urbana, sin perjuicio de lo previsto en Leyes estatales y federales aplicables, establecerán las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de los siguientes elementos:

I. Anuncios de todo tipo, que sean visibles desde la vía o del espacio público;

II. Mobiliario urbano, instalaciones, antenas e infraestructura de telecomunicación;

III. Vialidades y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes y pasos a desnivel, así como otras obras públicas que generen un impacto visual.

4. El artículo 2 fracción XVII del Reglamento de Imagen Urbana Vigente para el municipio de Querétaro, define al mobiliario urbano como todos aquellos elementos urbanos complementarios, de propiedad privada o pública, ya sean fijos o móviles, permanentes o temporales, ubicados en vía pública o en espacios públicos que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano y que forman parte de la imagen del Municipio.

5. Compete al H. Ayuntamiento resolver la autorización de ocupación de la vía pública, con un elemento distintivo para el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

6. Mediante escrito de fecha 23 de mayo del 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la persona moral denominada Lander del Bajío, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el C. Jorge Arturo Carnaya Leissa, solicitó se autorizara la ocupación de la vía pública, con un elemento distintivo para el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 126/DAI/2016.

7. La persona moral denominada "Lander del Bajío", Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita su legal existencia y la debida representación a través de los siguientes instrumentos públicos:

7.1. Mediante Escritura Pública número 37, 069 (treinta y siete mil sesenta y nueve) de fecha 24 veinticuatro de julio de 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Notario Titular de la Notaría Pública número 51 de la ciudad de Hermosillo, Sonora, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada Lander del Bajío, Sociedad Anónima de Capital Variable;

7.2. Mediante Escritura Pública número 37, 915 (treinta y siete mil novecientos quince) de fecha 20 veinte de febrero de 2013 dos mil trece, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Notario Titular de la Notaría Pública número 51 de la ciudad de Hermosillo, Sonora, la persona moral denominada Lander del Bajío, S.A. de C.V., a través de su Presidente otorga a favor del señor Jorge Arturo Carnaya Leissa, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración.

8. Mediante el oficio SAY/DAI/1036/2016 de fecha 8 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera la opinión técnica respectiva fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 fracciones I y V del Código Municipal de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"

9. En cumplimiento a lo solicitado, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1122/2016, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 21 de julio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica bajo el Folio número **114/16** relativa a la Autorización para hacer Uso de la Vía Pública con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Jorge Arturo Carnaya Leissa, representante legal de la persona moral denominada “LANDER DEL BAJÍO” S.A. de C.V. solicita la Autorización para hacer Uso de la vía pública con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
2. Mediante escritura 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, ante la fe del Lic. Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Titular de la Notaría Pública número 51, de la Ciudad de Hermosillo Sonora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Hermosillo Sonora, en el Folio Mercantil Electrónico 40733-7 de fecha 9 de agosto de 2012, se formaliza la constitución de la Sociedad denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable.
3. Con fecha 5 de agosto de 2015, ante la fe del Lic. Héctor Guillermo Monteverde Mosqueira, Titular de la Notaría Pública número 51, de la Ciudad de Hermosillo Sonora, y mediante escritura número 41,640, la Sociedad denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga poder general para pleitos y cobranzas a favor de los C.C. Jorge Arturo Carnaya Leissa y Aurora Guillermina Lara Guzmán.
4. Se acredita la propiedad a favor del municipio de Querétaro, de las vialidades que conforman el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, que incluye las superficies que pretenden ser ocupadas para la construcción del elemento distintivo, mediante escrituranúmero 29,359 de fecha 27 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios 508362/0001 y 508365/0001 de fecha 22 de abril de 2015.
5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana 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” el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, se encontró que el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 400 Hab./Ha. (H4).
6. El Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol corresponde a un proyecto urbano promovido mediante un esquema de vialidades en las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, ubicado en las delegaciones Félix Osores Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; conformando un “circuito vial” que da acceso a macrolotes en los que se han desarrollado proyectos comerciales y de servicios así como fraccionamientos y condominios entre los que se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.
7. Mediante Acuerdo identificado con el expediente número 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, documento emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal (actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología), se otorga 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”, el cual se ubica en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, conformado con 8 macrolotes habitacionales en los que se desarrollan condominios y dos lotes comerciales.
8. Con el proyecto la empresa pretende generar un elemento distintivo para la identificación del fraccionamiento, que sirva a su vez como un elemento de transición de las vialidades hacia el desarrollo habitacional, el cual se pretende ubicar en el acceso norte de la Avenida Puerta Norte, en su intersección con la Avenida Peñaflor que pasa en sentido perpendicular, en donde el distintivo colindaría con un área transmitida al municipio para equipamiento urbano y un macrolote Condominal del fraccionamiento, ocupando para su desarrollo espacios públicos ubicados de acuerdo al plano de lotificación del fraccionamiento, etiquetados para Espacio Abierto, destacando que dicha estructura contaría con una techumbre que cruza el arroyo vial de manera área.
9. Se hace notar que el promotor presentó un primera propuesta de su proyecto, la cual por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de marzo de 2016, el H Ayuntamiento no autoriza para hacer Uso de la vía pública con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
10. Derivado de lo anterior, el promotor lleva a cabo adecuaciones a su propuesta inicial, en cuanto a los elementos estructurales que considera para el desarrollo del elemento distintivo, presentando un diseño en el que el motivo de acceso constaría de un elemento

constructivo asentado sobre el camellón central que divide la circulación de acceso y salida al fraccionamiento sin limitar el paso libre de vehículos y peatones; y en el que se apoya una estructura que cubre la sección vial en ambos sentidos así como el paso peatonal, este último libre de elementos verticales que limiten la visibilidad y permitan un trayecto respetando el área de circulación, así como el área verde.

El elemento central ubicado sobre el camellón central, contempla un elemento constructivo, que considera la colocación de un enrejado que limita el paso peatonal, sin que se defina algún uso o destino para tal espacio. Cabe destacar que la cubierta que se conecta con el elemento central y que cruzará de manera aérea las circulaciones vehiculares, cuenta con una altura aproximada de 3.50 metros en su punto más bajo y de 4.70 metros en el punto más alto de la estructura.

11. El promotor no presenta opinión o estudio técnico alguno avalado o elaborado por la Secretaría de Movilidad, respecto al impacto que se generaría en la zona con el proyecto, considerando que incide directamente sobre una vialidad pública, así como de la propuesta para el mantenimiento a futuro de las estructuras, debido a que una vez que se realice la entrega al municipio de las obras de urbanización del fraccionamiento, estas quedarían a cargo del municipio a través de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

12. En lo que se refiere a las vialidades públicas y del fraccionamiento, se hace notar que sirven de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, mismas que de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 94 y 95 de la Ley para la organización política y administrativa del municipio libre del Estado de Querétaro establece que las vialidades son de dominio público, las cuales de conformidad con lo señalado en el Artículo 19 del Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro son inalienables e imprescriptibles, por lo que no podrá constituirse sobre ellas hipotecas, usos o usufructos, ni servidumbres en beneficio de persona alguna. Así mismo, en su artículo 25 inciso f) refiere que no se utilizará el uso de las vías públicas para instalar rejas, objetos, aparatos o botes de basura, y otros elementos cuya instalación o ubicación entorpezca el libre tránsito en arroyos y aceras dominio público.

13. De visita a la zona, se observa que actualmente en el sitio en el que se pretende ubicar la estructura que alberga el elemento distintivo, se encuentra habilitado con banqueta de concreto estampado, y áreas verdes habilitadas a los costados de la sección peatonal, de igual manera el camellón central, se encuentra habilitado como un área verde en la que adicionalmente se ubica vegetación y árboles con altura mayor a 2.50 metros, encontrándose en buen estado de conservación y mantenimiento dichas áreas, adicionalmente, el arroyo vehicular en ambos sentidos, se encuentra desarrollado a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable, **la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo con el diseño presentado.**

Lo anterior toda vez que la propuesta presentada por la empresa, no considera en su diseño la colocación de elementos estructurales que limiten o interfieran con la movilidad peatonal de los transeúntes en la zona y hacia el interior del desarrollo habitacional, bajo la consideración de que un elemento distintivo permite crear un elemento de identidad del sitio, que sirva para la identificación del fraccionamiento en el contexto urbano, generando adicionalmente un sentido de identidad a la zona, con un proyecto que pretende integrarse a la imagen urbana en su entorno y toda vez que el proyecto contempla el respetar las banquetas y arroyos con espacios adecuados, lo que permite una movilidad urbana en la zona sin restricciones, no obstante que los elementos estructurales ocupan espacios públicos, sin embargo de considerarse viable su autorización, se debe condicionar a lo siguiente.

- Para la autorización del elemento distintivo, se deben llevar a cabo los trámites correspondientes ante la ventanilla única de gestión, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, por lo que toda vez que el área a ocupar es propiedad municipal, el promotor debe coordinarse con la Secretaría de Administración, a fin de llevar a cabo los trámites necesarios para su desarrollo.
- La Vigencia y los términos en que se otorgará la ocupación de la vía pública serán definidos por la Secretaría de Administración de conformidad con lo establecido en la Normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, en coordinación con la Oficina del Abogado General, documento en el cual se deben señalar a cargo de quien correrán los gastos de mantenimiento y en caso de hacer uso de servicios de alumbrado, definir los cobros a cubrir por parte de la empresa por el uso de energía eléctrica.
- A fin de determinar la superficie a ocupar para la instalación del elemento distintivo, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, dependencia encargada de administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes del patrimonio municipal, a fin de que se realicen los trabajos técnicos necesarios que permitan determinar, la superficie, las medidas, y colindancias a

ocupar por el elemento distintivo, datos que serán tomados en la elaboración del documento legal que permita el otorgamiento del uso del espacio público.

- El promotor previó a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debe presentar los estudios emitidos o avalado por la Secretaría de Movilidad municipal, debiendo presentar evidencia del cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas por dicha dependencia.
- El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a fin de que se lleve a cabo un convenio en el que se determinen las condiciones de resguardo de la superficie a ocupar, y a fin de asegurar el mantenimiento adecuado al espacio.
- No se podrán colocar elementos que delimiten el libre tránsito tanto peatonal como vehicular, ya que corresponde a una sección de la vía pública de la ciudad que sirve de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, sobre la que no se podrán instalar elementos que entorpezcan el libre ya que de hacerlo será motivo para que se lleve a cabo la revocación del acuerdo de cabildo correspondiente.

La presente opinión es un documento técnico que se pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su análisis y dictamen correspondiente.”

10. Recibido 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/6125/2016 de fecha 06 de septiembre del 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.”

11. 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 dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización de hacer Uso de la Vía Pública, con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 114/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 trece de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 26 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA hacer Uso de la Vía Pública con la instalación de un elemento distintivo del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica 114/16, señalada en el considerando 9 nueve del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 9 nueve del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como, 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 Administración, a la Oficina del Abogado General y Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en coordinación y de conformidad con la normatividad administrativa y ordenamientos legales aplicables, celebren un convenio con la empresa promotora en el que se establezca la vigencia; los términos en los que se otorgará la ocupación en la vía pública; a cargo de quien correrán los gastos de mantenimiento y en caso de hacer uso de servicios de alumbrado, definir los cobros a cubrir por el uso de energía eléctrica, condiciones de resguardo de la superficie a ocupar, a fin de asegurar el mantenimiento adecuado del espacio; así como las cláusulas que se consideren pertinentes para la realización del objeto de dicho convenio.

QUINTO. Queda prohibido para el promovente colocar elementos que delimiten el libre tránsito peatonal como vehicular, ya que corresponde a una sección de la vía pública de la ciudad que sirve de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, sobre la que no se podrán instalar elementos que entorpezcan el libre acceso, ya que de hacerlo será motivo de revocación del acuerdo de cabildo correspondiente.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos, de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal vigente, con cargo a la persona moral denominada "Lander del Bajío", S.A. de C.V.

SÉPTIMO. El promotor previó a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión, debe presentar los estudios emitidos o avalados por la Secretaría de Movilidad municipal, debiendo presentar evidencia del cumplimiento a las observaciones que le sean señaladas por dicha dependencia.

OCTAVO. 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 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 a la persona moral denominada "Lander del Bajío", S.A. de C.V, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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 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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la Sociedad Mercantil "Lander del Bajío" S.A. de C.V. a través de su Representante Legal".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE SEPTIEMBRE 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 13 de Septiembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud del Ing. Elías Cueto García, Representante de “FARMING BEST MÉXICO”, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, dentro del desarrollo Centro Sur, proveniente del Rancho La Providencia, Ex Hacienda de Carretas, identificado con clave catastral 14 01 001 6 044 001, con superficie de 2,418.08 m², en la Delegación Municipal Josefa Vergara y, radicándose en el expediente número 207/DAI/2015.
5. Mediante escritura 1,387 de fecha 5 de abril de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Romualdo Francisco Orozco Galindo, Notario Titular de la Notaría número 54 de la Ciudad de Apaseo El Grande, Guanajuato, en la que se hace constar la Constitución de la Sociedad mercantil denominada “Farming Best México”, S.A. de C.V., así como la personalidad con que se ostenta el Ing. Elías Cueto García, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 721*5 de fecha 5 de mayo de 2008.
6. Se acredita la propiedad del predio identificado como Polígono Fracción 1 proveniente de la fracción identificada con el número 4, a su vez proveniente del Rancho La Providencia, Ex Hacienda de Carretas, ubicado en la calle Julio Ma. Cervantes, a favor de la empresa denominada “Farming Best México”, S.A. de C.V., mediante escritura número 102,903 de fecha 17 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 238087/0007 de fecha 20 de septiembre de 2013.
7. Mediante el oficio número SAY/DAI/798/2016 de fecha 4 de Mayo 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.
8. 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/1249/2016, de fecha 16 de Agosto del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **143/16** relativa a la solicitud de cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, dentro del desarrollo Centro Sur, proveniente del Rancho La Providencia, Ex Hacienda de Carretas, identificado con clave catastral 14 01 001 6 044 001, con superficie de 2,418.08 m², en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Elías Cueto García, Representante de **“FARMING BEST MÉXICO”, S.A. de C.V.**, solicita el **cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, dentro del desarrollo Centro Sur, proveniente del Rancho La Providencia, Ex Hacienda de Carretas, identificado con clave catastral 14 01 001 6 044 001, con superficie de 2,418.08 m², en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

2. Mediante escritura 1,387 de fecha 5 de abril de 2008, documento pasado ante la fe del Lic. Romualdo Francisco Orozco Galindo, Notario Titular de la Notaría número 54 de la Ciudad de Apaseo El Grande, Guanajuato, en la que se hace constar la Constitución de la Sociedad mercantil denominada **“Farming Best México”, S.A. de C.V.**, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 721*5 de fecha 5 de mayo de 2008.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Polígono Fracción 1 proveniente de la fracción identificada con el número 4, a su vez proveniente del Rancho La Providencia, Ex Hacienda de Carretas, ubicado en la calle Julio Ma. Cervantes, a favor de la empresa denominada **“Farming Best México”, S.A. de C.V.**, mediante escritura número 102,903 de fecha 17 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 238087/0007 de fecha 20 de septiembre de 201.

De acuerdo con los datos referidos en la citada escritura de propiedad, se tiene que el predio que es motivo de estudio, cuenta con una superficie de 2,418.078 m².

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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”** Número 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), observando que al oriente del predio se considera el paso de un escurrimiento pluvial.

5. Con base en lo anterior la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201506996 de fecha 8 de octubre de 2015, en el que determina factible ubicar locales de servicio en el predio, con lo que se modifica el dictamen de uso de suelo previamente emitido, con No. de Dictamen DUS201106866 de fecha 18 de octubre de 2011.

6. Considerando el uso para locales comerciales, el promotor desarrolló una edificación correspondiente a una plaza comercial, desarrollada en dos niveles, donde la construcción se ubica en las colindancias sur y posterior, contando con 31 locales, generando un espacio para acceso y áreas de estacionamiento en el resto del predio, sin embargo en su petición el promotor señala que debido a que sobre la vialidad de acceso se encuentran instalados puestos semifijos de comida, dada su cercanía con instalaciones de la USEBEQ, las condiciones no son favorables para su uso con actividades comerciales, debido a lo cual pretende modificar la actividad para el uso de los locales como oficinas.

7. El predio en estudio forma parte del desarrollo denominado Centro Sur, colindante con el fraccionamiento Colinas del Cimatario, el cual corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar un desarrollo mixto con usos habitacionales de tipo residencial mezclado con comercios y servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales que generen la creación de un espacio con sentido de lugar y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativas, deportivas, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana.

Como parte de los proyectos establecidos en la zona que incluye las instalaciones de centros educativos y del centro principal de Administración de la USEBEQ, encontrándose el predio en estudio en los alrededores del sitio, al que se accede a través de la Avenida Cimatario, sobre la que se han establecido diversos comercios en lotes de los fraccionamientos Plazas del Sol 1ª. y 2ª. Sección, que dan servicios a la zona y que ha influido para el establecimiento de locales para venta de comida preparada, algunos con puestos semifijos, y locales que atienden los requerimientos de los asistentes al sitio, por lo que el promotor sin modificar el proyecto arquitectónico, pretende modificar el giro inicialmente previsto para su proyecto de comercial a servicios, para instalar oficinas en el sitio.

8. El acceso al predio es a través de una vialidad local desarrollada dentro del desarrollo Centro Sur, la cual cuenta con un flujo vehicular bajo, con banquetas de concreto y carpeta asfáltica, con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, observando que el predio colinda al oriente con un dren pluvial, y hacia el poniente sobre la Avenida Cimatario el paso de transporte público, con mayor intensidad vehicular sobre dicha vialidad.

9. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se verificó que al interior del predio en estudio se desarrolla una edificación reciente en dos niveles, con área de estacionamiento en su colindancia, colindando con instituciones educativas al poniente y sur, así como con instalaciones de la USEBEQ. Así mismo se observa que la banqueta se encuentra obstruida parcialmente con puestos semifijos, lo que limita la continuidad del paso peatonal que se mezcla con el de los vehículos sobre el arroyo, con espacios para estacionamiento sobre la vía pública combinado, en batería y en cordón.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, identificado con clave catastral 14 01 001 6 044 001, con superficie de 2,418.08 m², en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior toda vez que no se modifica el carácter de los locales existentes para uso con actividades de servicios (oficinas), conservando la construcción desarrollada en el sitio con una actividad congruente con los objetivos establecidos para el desarrollo del denominado Centro Sur, que considera orientar la estructura urbana de tal manera que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad instalada a través de una adecuada administración urbana, lo que permitirá dotar de espacios para servicios de apoyo a los ciudadanos que acudan a la zona, sin afectar la vitalidad a la zona donde operan actividades de uso mixto de mediana y alta intensidad, dotada de infraestructura al sitio con actividades complementarias a las existentes, y con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en su eje 4, tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, siempre y cuando garantice la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad como servicio, así como dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención las autorizaciones correspondientes para la operación de los locales, para lo cual se debe dar cumplimiento a lo señalado en la normatividad aplicable correspondiente.
- Al colindar con un dren pluvial, el promotor debe respetar las restricciones que la Comisión Nacional del Agua o la Comisión Estatal de Agua, determine, y le señale para garantizar la seguridad de los usuarios del inmueble.
- 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.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.”

9. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/799/2016, de fecha 4 de Mayo 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 SEMOV/0724/2016 identificada con número de folio ETM/045/16, la cual señala:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaria del Ayuntamiento, el 6 de octubre de 2015, el C. Elías Cueto García, Representante Legal de Farming Best México S.A. de C.V., solicita Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Comercio y Servicios (CS) para la construcción de locales comerciales, en el predio ubicado en la calle Julio M. Cervantes, Colonia Centro Sur, con clave catastral 14 01 001 36 044 001.

2. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública No. 102,903 de fecha 17 de junio de 2013, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 8, de esta ciudad de Santiago de Querétaro, del predio identificado como Polígono 1, proveniente de la Fracción identificada con el número 4, a su vez proveniente del Rancho La Providencia, Ex Hacienda de Carretas, ubicado en la calle Julio Ma. Cervantes, en la Colonia Colinas del Cimatario con clave catastral 140100136044001.
3. Se acredita al C. Elías Cueto García como Representante Legal de Farming Best México S.A. de C.V., mediante Escritura Pública No. 1,387 de fecha 5 de abril de 2008, ante la fe del Lic. Romualdo Francisco Orozco Galindo, Notario Público Titular de la Notaría Publica No. 54, con ejercicio en el Municipio de Apaseo el Grande Guanajuato.
4. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.
5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 010/0002, el predio en estudio se encuentra localizado en zona de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).
6. De conformidad el Dictamen de Uso de Suelo DUS201506996 de fecha 8 de octubre de 2015 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, se dictamina factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS201106866 de fecha 18 de octubre de 2011, para ubicar locales de servicios, los cuales deberán destinarse únicamente a los giros permitidos en la Tabla de Normatividad de Usos que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernandez.
7. De conformidad con el impacto vial emitido mediante oficio SM/DO/067/2015 el 23 de diciembre de 2015, se considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para “LOCALES DE SERVICIOS”, de acuerdo a las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones de la Secretaría de Movilidad.

ARGUMENTOS:

1. El Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de dictaminar al respecto de lo solicitado, esta Secretaría emite el presente estudio técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.
2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO2, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales. Dicho Plan establece en su Programa 9 “Ciudad Amigable, Programa de Movilidad”, que es necesario ampliar las condiciones en materia de movilidad bajo los principios de igualdad, accesibilidad, disponibilidad y sustentabilidad, fomentando las alternativas no motorizadas, para lo cual se deberá difundir y promover el uso de la bicicleta como un medio de transporte seguro y sustentable.
3. La Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta determina el derecho a la movilidad del ser humano con sus propios medios en las vías públicas del territorio estatal, en las mismas condiciones que los usuarios de vehículos motorizados y en condiciones preferentes en la infraestructura ciclista, por lo que toda vía pública que sea construida deberá contemplar la posibilidad de incorporar derechos de vía para la circulación gratuita de bicicletas como medio de transporte.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

1. De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se determina lo siguiente:

El Lineamiento L100 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”, señala que para dicha Unidad, se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal”.

Dicho Ordenamiento establece Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos aplicables a las UGAS con Política Principal Urbana, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;
- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
- “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”;

2. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Equipamiento Institucional (EI), Habitacional y Servicios con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2S) y Comercio y Servicios (CS). De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente mixto con intensidad de aprovechamiento del suelo media.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

1. Las banquetas existentes con frente al predio en estudio tienen una sección aproximada de 3 metros. Las pendientes promedio en el predio y su zona de influencia son menores al 5%, las cuales se encuentran dentro de los parámetros adecuados para promover la movilidad peatonal desde y hacia el predio. Actualmente existen diversos nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes peatonales. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es alta y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta.**

2. Actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio, sin embargo existen nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes ciclistas. Las pendientes promedio dentro de la zona de influencia del predio son menores al 5%, las cuales son óptimas para promover la movilidad ciclista desde y hacia el predio. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es media y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta mediante la habilitación de infraestructura ciclista.**

3. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a una distancia aproximada de 200 metros del extremo más lejano del predio, distancia menor a la distancia máxima de 500 metros adecuada para la realización de recorridos peatonales hacia un paradero de transporte público, a fin de promover viajes intermodales en dicho medio de transporte. A través de dicho paradero se puede acceder a seis rutas de transporte público del sistema de transporte público metropolitano. **Por lo anterior, se determina que la accesibilidad y conectividad con el sistema de transporte público metropolitano es media, con un potencial alto de mejora en el mediano y largo plazo.**

4. El predio tiene acceso desde la vialidad Julio María Cervantes, son sección de rodamiento promedio de 12 metros, con jerarquía local, con 1 carril de circulación por sentido, sin camellón y con banquetas con sección promedio de 2.50 metros. Dicha vialidad está orientada a la movilidad no motorizada, sin contar con dispositivos para el control de la velocidad, no habilitada para la accesibilidad universal y sin infraestructura ciclista. Actualmente existe una saturación de estacionamiento en la vía pública, ocupando dos carriles de circulación de dicha vialidad.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Elías Cueto García, Representante Legal de Farming Best México S.A. de C.V., quien solicita Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Comercio y Servicios (CS) para la construcción de locales comerciales, en el predio ubicado en la calle Julio M. Cervantes, Colonia Centro Sur, con clave catastral 14 01 001 36 044 001, para lo cual y a fin de garantizar una adecuada inserción urbana y compensar las externalidades negativas generadas por dicho desarrollo, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

1 Integración sustentable con el entorno urbano

1.1 Se deberán considerar las siguientes acciones para mitigar los efectos derivados de una mayor intensidad de aprovechamiento del suelo a la prevista por la normatividad vigente aplicable:

1.1.1 Todas las áreas techadas, planchas de estacionamiento y terrazas deberán contar con infraestructura que permita la contención del agua de lluvia al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial existente, pudiendo ser aprovechada o liberada de forma posterior.

1.1.2 Las áreas descubiertas destinadas a estacionamiento deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones. Se deberá incluir dentro del proyecto arquitectónico el sembrado al interior de dichas áreas de al menos 1 árbol por cada 4 cajones de estacionamiento requeridos por la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos o giros pretendidos.

2 Integración del proyecto con la red de movilidad urbana municipal

2.1 El solicitante deberá presentar un Estudio de Movilidad ante la Secretaría de Movilidad en el que se considere la modificación al uso de suelo, mediante el cual se deberá garantizar que el proyecto bajo las nuevas condiciones de mayor intensidad de aprovechamiento del suelo, se integre de manera adecuada con la red peatonal, ciclista y vehicular existente priorizando la movilidad no motorizada. A partir de dicho Estudio se emitirá el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se podrán indicar acciones adicionales de mitigación e integración a la red de movilidad urbana municipal a las cuales estará condicionado el proyecto pretendido.

3 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

3.1 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación.

3.2 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%.

3.3 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueta a lo largo del alineamiento del predio para generar accesos al mismo. Cualquier desnivel o rampa necesario en el proyecto arquitectónico para generar accesos y salidas deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la generación de una rampa sobre el margen de la banqueta colindante al rodamiento, debiendo asegurar que en todo momento se respete un ancho mínimo de banqueta libre de cualquier desnivel o rampa de 2 metros a partir del alineamiento.

3.4 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los giros pretendidos, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta,

4 Mejoramiento de la infraestructura para la movilidad vial y estacionamientos

4.1 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De

conformidad con el Reglamento de Construcciones del Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.

4.2 Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueteta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueteta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueteta que afecten la circulación peatonal.

4.3 Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que sean requeridas para la operación de los giros pretendidos se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizando que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que le da acceso.

4.4 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

4.4.1 El proyecto arquitectónico deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento que le sean indicados por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para cada uno de los usos y giros que integren el proyecto, y deberán cumplir para su diseño con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.

4.4.2 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso. El diseño de los accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

4.4.3 En su caso, el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para los giros proyectados, a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo, considerando que el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones y frente del predio podrá ser regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, a fin de mejorar las condiciones de movilidad urbana en la zona de influencia del proyecto.

4.4.4 En caso de que las áreas de estacionamiento del proyecto sean visibles desde la vía pública, se deberán vestibular mediante elementos arquitectónicos o vegetales a fin de que se genere una imagen urbana de calidad.

5 Implementación de Usos Mixtos integrados al contexto

5.1 Las áreas de transición público – privada al frente del predio deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promuevan la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, áreas ajardinadas, plazas o ensanches de banqueteta, equipados con bancas, arboles, luminarias y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro de conformidad con lo que establezca el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente.

5.2 Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros pretendidos no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. La construcción deberá contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas y a la vía pública.”

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6125/2016 de fecha 06 de Septiembre 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...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Septiembre del 2016, en el punto 3, apartado III, inciso 24, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS); para el predio ubicado en Calle Julio M. Cervantes, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de acuerdo a las Opiniones Técnicas, señaladas en los considerandos 8 ocho y 9 nueve del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 8 ocho y al Estudio Técnico citado en el Considerando 9 nueve 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.

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

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 promotor, 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, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al Ing. Elías Cueto García, Representante de “FARMING BEST MÉXICO”, S.A. de C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE SEPTIEMBRE 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**

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 25 de octubre 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 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, 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

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. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

4. Mediante escrito de fecha 29 de junio de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. J. Florencio Maya Maldonado, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional (H4) a Uso de Suelo Mixto del predio ubicado en la calle Roque González, no. 33 Col. Reforma Agraria, y Clave Catastral 140100132102018, esto con el fin de que en dicho predio se puedan realizar reparaciones y servicios de maquinaria (montacargas y patines hidráulicos), y oficinas, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 112/DAI/2016.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante un contrato de compraventa que celebran en la Ciudad de Querétaro, por una parte el Organismo Publico Descentralizado del Gobierno Federal denominado “Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra”, representada en este acto por el Licenciado Álvaro Valenzuela Zamora, en su carácter de Apoderado Especial del Director General, Ingeniero Ramiro Alpizar Carillo, y por otra J. Florencio Maya Maldonado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real número 681/1 de fecha 24 de noviembre de 1994.

6. Derivado de la solicitud del C. J. Florencio Maya Maldonado relativa al cambio de uso de suelo de uso 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 Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, el día 04 de julio de 2016, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifíco en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 681/1 que el predio identificado con clave catastral 1401001322102018 ubicado en calle Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez y sobre el cual se solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S) se encuentra libre de gravamen.

7. Mediante Oficio SAY/DAI/1186/2016 de fecha 04 de julio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por el C. J. Florencio Maya Maldonado, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1381/2016 bajo el número de Folio **175/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento del municipio de Querétaro, el **C. J. Florencio Maya Maldonado, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso mixto, para el predio**

ubicado en calle Roque González N° 33, colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 m² y clave catastral 14 01 001 32 102 018, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la regularización de las instalaciones de un Taller para reparaciones y servicio de maquinaria (Montacargas y Patines Hidráulicos), que se encuentra ubicado al interior del predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 18 de la manzana 2 a favor del C. J. Florencio Maya Maldonado, mediante contrato de compraventa celebrado entre el particular y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 681/0001 de fecha 24 de noviembre de 1994.

De acuerdo a lo indicado en el contrato de compraventa el predio en estudio cuenta con una superficie de 249.00 m².

3. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), sobre calle local.

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

5. Adicionalmente en el punto 2. b), se señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

6. Con base a lo señalado en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 30 de mayo de 2016, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201604113, en la que se informa que con base a la ubicación del predio, y que de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se determina no viable ubicar un local para reparación de maquinaria ligera, dado dicho uso no es permitido en el sitio conforme a la zonificación secundaria, además de que se pretende destinar el 100 % de la superficie del predio a uso de servicio, sin considerar el uso habitacional asignado al predio.

7. La Colonia Reforma Agraria corresponde a la zona de Asentamientos Humanos desarrollada en o que fue el ejido de Los Olvera regularizada por CORETT, en el que se estableció vivienda de tipo popular, albergando casas habitación desarrolladas en uno y dos niveles de tipo económico, lo que ha propiciado una entremezcla de actividades tanto habitacionales como comerciales y de servicio, en donde se observa la existencia de talleres mecánicos, talleres de herrería y de hojalatería y pintura, así como comercio de tipo básico en diferentes zonas del área en estudio, donde el Boulevard de Las Américas corresponde a la arteria vial principal en la que se han establecido plazas comerciales, talleres y vulcanizadoras automotrices, farmacias, negocios de venta de comida, tortillerías, y servicios de salud como consultorios entre otros, lo que ha generado una influencia para que en las calles aledañas, se haya modificado de manera gradual la vocación del uso de suelo de los lotes y por ende se genere una entremezcla de actividades comerciales, de servicios y habitacionales, como es el caso del predio en estudio, el cual ha operado como taller mecánico, por un periodo aproximado de cinco años.

8. Actualmente en el predio se encuentra habilitado un espacio que alberga un taller mecánico, el cual cuenta con área de trabajo y área de guarda de vehículos al interior del predio, sin que al momento de la visita se observará que se ocupara la vía pública para llevar a cabo actividades de trabajo que pudieran generar alguna inconformidad por parte de los vecinos o bien la obstrucción de la vía pública.

9. Cabe destacar que el Plan municipal de Desarrollo 2015 – 2018, en su eje 4, tiene como objetivo general, aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico

10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se verifico que la calle Roque González se encuentra desarrollada en su arroyo vehicular a base de empedrado, contando al frente del predio con banquetta de concreto discontinua al haber habilitado una rampa vehicular, así como infraestructura a nivel de red sanitaria, eléctrica, hidráulica, además de alumbrado público

Adicionalmente se observó que el predio se localiza a una distancia aproximada de 35 metros con el Boulevard de Las Américas, vialidad con vocación comercial y de servicios, en donde se han establecido actividades de baja y mediana intensidad.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso 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 Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, con superficies de 249.00 m² y clave catastral 14 01 001 32 102 018, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, para la regularización de un taller para la reparación de maquinaria (montacargas y patines hidráulicos).

Lo anterior dada la superficie del predio y ubicación en una zona en la que se han consolidado establecimientos de características similares, dada la influencia que ha generado el Boulevard de Las Américas, en vialidades aledañas dado el carácter comercial y de servicios con que cuenta dicha vialidad, así como tratarse de una actividad y construcción que ha operado en el sitio por un periodo mayor a cinco años como taller, sin afectar la vitalidad urbana y actividades habitacionales en predios colindantes, al operar al interior del predio de manera adecuada, sin que se haya afectado, toda vez que los trabajos se llevan a cabo al interior del inmueble, sin hacer uso de la vía pública, por lo que con su autorización, se apoya a lo señalado en el eje 4 del Plan municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que tiene como objetivo general, aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, con lo cual se contribuye en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizar la modificación de uso de suelo para el predio por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, debiendo cumplir con las demás normatividades y reglamentaciones aplicables, debiendo llevar a cabo las adecuaciones necesarias al interior del inmueble, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el **ARTÍCULO 195 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**, que señala que los talleres de reparación de vehículos y maquinaria deben contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado 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 la regularización de la licencia de construcción, para lo cual se debe considerar el acceso al predio a través de la calle San José, así como señalar el tipo de vehículos que podrán transitar para su reparación, dadas las características y sección de la vialidad de acceso y cercanía con usos habitacionales.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El propietario debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos.
- Deberá realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, y sin realizar maniobras sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de protección civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio y así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Debe el promotor contemplar las instalaciones y/o trampas de materiales contaminantes que permitan la separación de grasas, solventes y demás elementos, toda vez que no se permitirá que los desechos sean canalizados a la red de drenaje municipal.
- El predio debe destinarse exclusivamente para las instalaciones del Taller de reparación de maquinaria (montacargas y patines hidráulicos), ya que de modificarse su uso se debe restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- Dados los beneficios que se obtendrán por parte del particular por la autorización a la modificación de uso de suelo autorizado, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- El promotor debe respetar los horarios de funcionamiento que le señale la dependencia correspondiente, y en caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a doce meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernandez al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales...”

8. 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/7043/2016 de fecha 12 de octubre del 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.”

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 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, se considera técnicamente viable 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 de 400 hab./ha. y servicios (H4S) para el predio ubicado en calle Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez., toda vez que el predio no cuenta con condiciones para su consideración bajo la modalidad de uso Comercial y de Servicios solicitado....”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de octubre de 2016, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 17, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes 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 Roque González No. 33, colonia Reforma Agraria, con superficie de 249.00 m² Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el la Opinión Técnica **175/16**, señalada 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 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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 al 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.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar la constancia de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y al ciudadano J. Florencio Maya Maldonado.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISÉIS DE OCTUBRE 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,

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 de Septiembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Prórroga de plazo para dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Abril del 2014, en el punto 3.5.9 del Orden del Día, 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 FRACCIÓN 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

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.

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. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 8 de Abril de 2014 se aprobó el “Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. y servicios a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, para los lotes 1,2,3 de la Manzana X y Lote 9 de la Manzana IX, ambos de la Sección Novena, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio”

5. Que en fecha 11 de Agosto del año 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el C. Fernando Ignacio Ruiz Velasco Márquez, Representante Legal de “Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio, S.A. de C.V.”, mediante el cual solicita la

modificación al “Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. y servicios a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, para los lotes 1,2,3 de la Manzana X y Lote 9 de la Manzana IX, ambos de la Sección Novena, Fase B, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio” aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 8 de Abril de 2014, en lo referente al plazo otorgado para el cumplimiento de las condicionantes del mismo, requiriendo una prórroga de 12 meses para tal efecto.

6. Mediante escritura pública número 18,717, de fecha 11 de Agosto del año 2010, pasada ante la fe del licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 2 de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, se acredita la constitución de la persona moral denominada “Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio”, S.A. de C.V. y la personalidad del C. Fernando Ignacio Ruiz Velasco Márquez como su Representante Legal.

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6563/2016 de fecha 20 de Septiembre 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.”

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 dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización de la Prórroga de plazo, para dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Abril del 2014, en el punto 3.5.9 del Orden del Día...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de Septiembre del 2016, en el punto 5, apartado IV, inciso 21, del Orden del Día, por Mayoría de Votos y Una Abstención de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Prórroga de plazo para dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Abril del 2014, en el punto 3.5.9 del Orden del Día.

SEGUNDO. Se otorga una prórroga de 12 meses, contados a partir de la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para que se dé cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Abril del 2014, en el punto 3.5.9 del Orden del Día.

TERCERO. 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, con cargo al promotor, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el medio señalado en el punto de acuerdo que antecede.

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, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno, Dirección de Desarrollo Urbano,

Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada "Constructora e Inmobiliaria Los Arcos Milenio, S.A. de C.V." a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE 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; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, 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

...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.

.....**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.II. La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano).

Todas aquellas relotificaciones que impliquen la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita (áreas verdes y áreas de equipamiento urbano), serán facultad del Ayuntamiento.

... **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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado 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 escrito de fecha 12 de agosto de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Arq. Jose Luis Valle Garcia, Representante Legal de la persona moral denominada “Arquerías del Real S.A de C.V.,” Solicita la Relotificación del fraccionamiento y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 26,919 de fecha 19 de mayo de 2005, ante la fe del licenciado Juna Carlos Barrón Lechuga, Notario Adscrito a la Notaria Pública Numero 27, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de San Luis Potosí bajo el folio mercantil electrónico 22,127 de fecha 15 de julio de 2005, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Arquerías del Real S.A de C.V. por parte de los señores José Zúñiga Sánchez y José Antonio Martínez Estrada y nombran al señor José Luis Valle García como administrador único el cual será el representante de la sociedad gozando de las siguientes facultades poder amplísimo para pleitos y cobranzas, poder amplísimo para actos de administración, poder amplísimo para actos de dominio, poder para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos y operaciones de crédito, ejecutar y hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea, designar o revocar nombramientos y gozara para poder amplio para comparecer en nombre de la sociedad.

2. Mediante Escritura Pública número 67,060 de fecha 23 de junio de 2006, ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaria Pública número Cuatro de esta partida judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00080073/0003 de fecha 24 de mayo de 2007, se hace constar el contrato de compraventa del predio rustico ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, con una superficie 5-82-61.70 (Cinco hectáreas, ochenta y dos áreas, sesenta y un punto setenta centiáreas) en el ejido de Menchaca, Municipio de Querétaro, que celebran de una parte los señores Porfirio Mata Ramírez, asociado con su esposa la señora Herminia Granados Garcia, representados en este acto por el señor Vicente Mata Granados, denominado como la parte vendedora y de la otra parte la sociedad denominada Arquerías del Real S.A. de C.V. representada por su administrador único, el señor Arq. José Luis Valle García, a quien se le denomina como la parte compradora.

3. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0425/2009 de fecha 27 de marzo de 2009 con número de expediente QR-015-02-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas a construirse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

4. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. PO188/2012 de fecha 21 de febrero de 2012, con número de expediente DP09B, informó que es factible suministrar servicio al lote destinado a fraccionarse y al que se pretende denominar “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5. La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio No. SSPM/DT/IT/1027/2012 de fecha 6 de junio de 2012, considera factible la aprobación del dictamen técnico de factibilidad vial, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas en el mismo.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano emite el dictamen de uso de suelo No. DUS201205646 de fecha 8 de agosto de 2012, para el predio al que identifica como “Residencial del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 58,261.70 m²; autorizando un desarrollo habitacional con 350 casas habitación.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2594/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, emitió el alineamiento vial que deberá de respetar en la colindancia oriente del predio que conforma el fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/CPU/FC/2861/2012 de fecha 28 de septiembre de 2012, emitió la autorización del proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", a ubicarse en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, con una superficie de 58, 261.700 m2.
9. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la autorización en materia de impacto ambiental para el predio con superficie total de 58,261.70 m2 ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas, las 66 viviendas faltantes serán autorizadas una vez que cuente con factibilidad de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, con una vigencia de de 2 años calendario a partir de la recepción del mismo.
10. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio SSPM/DAAP/3079/2014 de fecha 13 de noviembre de 2014, emite la autorización del proyecto de alumbrado correspondiente al fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2301/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014, la modificación al proyecto de Lotificación al fraccionamiento denominado Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a través de la Dirección de Mantenimiento de infraestructura, mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0826/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, emite la autorización del proyecto de áreas verdes del fraccionamiento Del Bosque, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
13. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 09 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerida para el fraccionamiento Del Bosque, localizado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
14. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 11 de febrero de 2015, signado por el Jefe del Departamento de Planeación de la Zona División Bajío, otorga la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica requerida para el fraccionamiento Del Bosque, localizado en la parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
15. La Comisión Estatal de Electricidad emitió la aprobación de proyecto número 76558/2015 de fecha 27 de marzo de 2015, mediante planos de media tensión, plano de baja tensión y plano de alumbrado para el fraccionamiento Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio SSPM/703/DGM/IV/2015 de fecha 06 de mayo de 2015, Autorizo el Impacto Vial para un Desarrollo Habitacional de 350 viviendas denominado Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
17. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitió mediante Acuerdo con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
18. Para dar Cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable ahora la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento denominado "Del Bosque", en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, el promotor presenta comprobantes de pago emitido por la Secretaria de Finanzas Municipales:
 - Número Z-3857823 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$338,326.75, relativo a los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
 - Número Z-3857821 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$249,981.07, relativo a los Impuestos de la Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento.
 - Número Z-3857822 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$94,417.93, relativo a Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios del fraccionamiento.
 - Número Z-3857819 de fecha 28 de agosto de 2015 con un total de \$8,272.13, relativo a Derechos por Nomenclatura del fraccionamiento.
19. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta Escritura Pública Número 108, 206 de fecha 11 de enero de 2016, pasada ante la Fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 4, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00532267/0001 y 00532268/0001 de fecha 03 de mayo de 2016, se hace constar la transmisión a Título gratuito y favor de Municipio de Querétaro de una superficie de 1,747.97 m2 por

concepto de área verde y una superficie de 4,078.61 m2 por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 20,900.12 m2 por concepto de Vialidades del fraccionamiento, así como la protocolización del citado Acuerdo.

20. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología con número de expediente 020/15 de fecha 17 de agosto de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2015, Año III, Número 68 Tomo I.
- Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Tomo CXLVIII de fecha 25 de septiembre de 2015 Número 71 y Tomo CXLVIII de fecha 02 de octubre de 2015 Número 75.
- Publicación del Periódico Noticias de fecha 05 de noviembre de 2015 y Periódico Diario de Querétaro de fecha 26 de febrero de 2016.

21. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio folio 16-023 de fecha 08 de marzo de 2016, con número de expediente QR-015-02-D, emitió la autorización del proyecto, mediante planos de red de agua potable, planos de red de alcantarillado sanitario y planos de red de alcantarillado pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. La Comisión Estatal de Aguas emitió la ratificación mediante oficio número VE/0684/2016 de fecha 29 de marzo de 2016, expediente QR-015-02-D la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad,.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio DDU/COU/FC/1936/2016 de fecha 23 de junio de 2016, emitió el porcentaje del avance de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, señalando que:

"...Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 33.29 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$13,268,558.19 (Trece millones dos cientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71 % de obras pendientes por realizar..."

24. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el promotor presenta póliza de fianza emitida por afianzadora DORAMA S.A; con folio 645283, número de fianza 16A17203, de fecha 23 de junio de 2016, a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$13, 268,558.19 (Trece millones dos cientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho pesos 19/100 M.N.) correspondiente al 66.71 % de obras pendientes por realizar y para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento, teniendo el presente una vigencia de 2 años.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, mediante oficio DDU/COU/FC/4305/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación en dos etapas, sin modificar las Superficies de Transmisión Gratuita, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana, quedando las superficies conforme al plano anexo y tablas siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "FRACCIONAMIENTO DEL BOSQUE"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	29,077.00	49.91%	296	296
COMERCIAL Y SERVICIOS	2,458.00	4.22%	0	25
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.00%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.00%	0	1
VIALIDAD	20,900.12	35.87%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	58,261.70	100.00%	296	323

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1 "FRACCIONAMIENTO DEL BOSQUE"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	27,870.21	51.05%	284	284
COMERCIAL Y SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0

TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	4,078.61	7.47%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	1,747.97	3.20%	0	1
VIALIDAD	20,900.12	38.28%	0	0
TOTAL	54,596.91	100.00%	284	286

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2 "FRACCIONAMIENTO DEL BOSQUE"				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	1,206.79	32.93%	12	12
COMERCIAL Y SERVICIOS	2,458.00	67.07%	0	25
TRANSMISIÓN GRATUITA DE EQUIPAMIENTO	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA DE ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
VIALIDAD	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	3,664.79	100.00%	12	37

Por lo anterior se considera FACTIBLE que solicite la Autorización del Proyecto de Relotificación del citado fraccionamiento ante la Secretaría de Desarrollo Económico y Planeación Urbana y Ecología, de conformidad al artículo 149 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en razón de que dicha facultad fue delegada a la Secretaría en comento dentro del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre de 2015, publicado en "Gaceta Municipal" en fecha 20 (veinte) de octubre de 2015 (dos mil quince) y en el periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015.

26. El promotor deberá de realizar el pago correspondiente ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro la Denominación del fraccionamiento de tipo popular Denominado "Del Bosque", ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$1,823.00.

27. 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 Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación en etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", la cantidad de \$3,190.00. pesos.

28. 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 Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque", la cantidad de \$3,190.00. pesos.

Mediante oficio número SAY/6928/2016, de fecha 04 de octubre de 2016, se informa que el día 30 de septiembre de 2016, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS se autorizo el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del fraccionamiento y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado Del Bosque, ubicado en la Parcela 32 Z-1 P1/1 Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque"**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en dos etapas, sin modificar las Superficies de Transmisión Gratuita, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana quedando la superficie como se **señala en el considerando 25 del presente Estudio Técnico**

2. Asimismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE que se otorgue la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Del Bosque"**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como la definición de los

términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

3. 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 y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, la Denominación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$1,823.00; como se señalada en el considerando 26 del presente Estudio Técnico.

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

4. 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 Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación en 2 Etapas del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, la cantidad de \$3,190.00; como se señalada en el considerando 27 del presente Estudio Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización de lo antes señalado, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

5. 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 Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, la cantidad de \$3,190.00; como se señalada en el considerando 28 del presente Estudio Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización de lo antes señalado, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

6. El promotor deberá de presentar la actualización en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, al considerando 9 del presente Dictamen Técnico, relativo al oficio emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro folio SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, relativo a la autorización en materia de impacto ambiental para el predio con superficie total de 58,261.70 m2 y ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas.

7. El promotor deberá de presentar el Avance de las Acciones de Mitigación Vial en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, al considerando 16 del presente Dictamen Técnico, relativo al oficio número SSPM/703/DGM/IV/2015 de fecha 06 de mayo de 2015, emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal en que autorizo el Impacto Vial para un Desarrollo Habitacional de 350 viviendas denominado Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González.

8. La presente Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga, podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. 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.

10. Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, al Municipio.

11. 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, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

12. 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.

13. 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.

14. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, 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 lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

15. 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.

16. El desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en dos etapas, sin modificar las Superficies de Transmisión Gratuita, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana quedando la superficie como señala en el considerando 25 del Estudio Técnico del presente.

SEGUNDO. Asimismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE que se otorgue la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”**, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. 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 y en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, la Denominación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, ubicado en la parcela 32 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de \$1,823.00; como se señalada en el considerando 26 del Estudio Técnico del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia simple del comprobante de pago a la Secretaria del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

CUARTO. 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 Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación en 2 Etapas del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, la cantidad de \$3,190.00; como se señalada en el considerando 27 del presente Estudio Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización de lo antes señalado, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

QUINTO. 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 Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Del Bosque”, la cantidad de \$3,190.00; como se señalada en el considerando 28 del presente Estudio Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización de lo antes señalado, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

SEXTO. El promotor deberá de presentar la Actualización en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, al considerando 9 del presente Dictamen Técnico, relativo al oficio emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro folio SEDESU/SSMA/0114/2013 de fecha 15 de marzo de 2013, relativo a la autorización en materia de impacto ambiental para el predio con superficie total de 58,261.70 m2 y ubicado en la parcela 32 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, exclusivamente para 284 viviendas.

SÉPTIMO. El promotor deberá de presentar el Avance de las Acciones de Mitigación Vial en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, al considerando 16 del presente Dictamen Técnico, relativo al oficio número SSPM/703/DGM/IV/2015 de fecha 06 de mayo de 2015,

emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal en que autorizo el Impacto Vial para un Desarrollo Habitacional de 350 viviendas denominado Del Bosque, localizado en parcela 32 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González.

OCTAVO. La presente Autorización de venta de Lotes de la Etapa 1, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga, podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. 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. Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, al Municipio.

DÉCIMO PRIMERO. 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, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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 CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I, III, IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, 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 lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO SEXTO. El desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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 Relotificación en los términos señalados en los Acuerdo Tercero Fracción I.II. Y para la Venta de Lotes en los términos señalados en los Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, 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.

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

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, presentado por la C. José Luis Álvarez Cárdenas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Costrutto”, 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 residencial denominado **“LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“15 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; 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 33,651 de fecha 06 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00323894/0005 de fecha 05 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Privada Cipreses sin número, Fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 2,032.5 m², identificado con la clave catastral 140311001099037, celebrado por una parte el señor Leonardo Martin Marrugal Alegría, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada COSTRUTTO, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por el señor Jose Luis Álvarez Cárdenas.

2. Mediante Escritura Pública número 39,129 de fecha 22 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, con fecha 31 de mayo de 2016, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro del instrumento, en el cual se determino el lote de terreno ubicado en Privada Cipreses s/n, Fracción 1, Lote 6 del predio 2 de La Rica, Fracción II Juriquilla, tiene una superficie de 2,033.876 m², con clave catastral 140311001099037, que realizo a solicitud de la persona jurídica moral denominada COSTRUTTO, Sociedad Anónima de Capital Variable, representa en este acto por el señor Jose Luis Álvarez Cárdenas.

3. Mediante Escritura Pública número 20,699 de fecha 02 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Menéndez Escobar, Aspirante a Notario Público actuando en sustitución y en el Protocolo del Notario Titular Licenciado José Eduardo Menéndez Serrano, Notario Público número Siete, de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada COSTRUTTO, Sociedad Anónima de Capital Variable.
4. Mediante oficio número SSMA/DCA/007/2016 de fecha 07 de enero de 2016, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, informa que de acuerdo al artículo 8 Fracción IX del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental, en el cual dice: "Fraccionamientos y unidades habitacionales, siempre que comprendan más de cuarenta viviendas o diez mil metros cuadrados de superficie u obras de más de seis niveles de altura", por lo que este predio ubicado en la Rica Juriquilla Querétaro no requiere contar con autorización en materia de impacto ambiental por esta Dependencia.
5. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SM/DO/046/2016, de fecha 02 de febrero de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a 16 viviendas bajo régimen de condominio, localizado en la Rica, Juriquilla, en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601988 autorizado en fecha 14 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para quince (15) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.
7. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de septiembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en calle Cipreses No. 115, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con lo que dará cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a las áreas de Transmisión Gratuita para equipamiento urbano por la autorización del desarrollo.
8. La Comisión Federal de Electricidad mediante folio número DP09013693582016 de fecha 29 de mayo de 2016, otorga la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a COSTRUTTO, S.A. de C.V., en la Privada Cipreses, La Rica, Querétaro.
9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0082/2016 de fecha 17 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo residencial denominado Residencial Los Cipreses propuesto en el predio, ubicado en La Rica Juriquilla, delegación Santa Rosa Jáuregui.
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 16-137, Expediente SR-001-16-D, de fecha 13 de septiembre de 2016, emite proyecto revisado y aprobado, del proyecto Residencial Los Cipreses, ubicado en Privado Cipreses sin número, fracción 1, Lote 6 del predio 2 de la Rica Fracción II, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160049 de fecha 4 de mayo de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "LOS CIPRESES RESIDENCIAL", ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"15 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/FC/1093/2016 de fecha 5 de julio de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "LOS CIPRESES RESIDENCIAL", ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"15 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, debido a cambios de clave catastral y de superficies, producto de un deslinde catastral, sin alterar el número de viviendas dentro del condominio.
13. 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 \$5,012.00.
14. 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	\$ 480,337.49	X 1.5%	\$ 7,205.06
Total			\$ 7,205.06

(Siete mil doscientos cinco pesos 06/100 M. N.)

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15, 16, 130, 225 Fracción V, 244 Fracción IV y 251 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, y en atención punto segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de Noviembre del 2012, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 11 de Diciembre del 2012, y en el Periódico Oficial "La Sombra

de Arteaga” de fecha 18 de Enero del 2013, en el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro delega, entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en materia de condominios.

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 residencial denominado “ LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.80 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en **“15 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
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 13 y 14 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.
3. El promotor deberá dar solución respecto a la canalización de los escurrimientos pluviales del condominio en cuestión, por lo que deberá coordinarse con el organismo operador, así como presentar informes a esta Secretaría de su cumplimiento.

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 “COSTRUTTO”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, Fracción II Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.80 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en **“15 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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 14 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de Transmisión Gratuita para equipamiento urbano, previo a la autorización de ventas de áreas privativas y/o del régimen de propiedad en condominio del desarrollo, el promotor deberá presentar evidencia del cumplimiento a lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, mediante el cual se acepta cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en calle Cipreses No. 115, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

CUARTO. El promotor deberá dar solución respecto a la canalización de los escurrimientos pluviales del condominio en cuestión, por lo que deberá coordinarse con el organismo operador, así como presentar informes a esta Secretaría.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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”.

SÉPTIMO. 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.

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.

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.

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.

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

75

- 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, presentado por el C. Juan Carlos Flores Muñiz, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Residencial Dolce Mondo”, 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 residencial denominado “**DOLCE PROVIDENZA**”, ubicado en Calle Ganaderías, sin número, Lote 9 Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**30 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; 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 38,875 de fecha 09 de junio de 2016, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00455843/0014 de fecha 30 de junio de 2016, en el que se hace constar el contrato de compraventa Ad Corpus con Reserva de Domino, del inmueble Lote marcado con el número 9 de la Manzana 3, Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, con una superficie de 7,630.14 m², identificado con la clave catastral 14 01 084 01 153 009, celebrado por parte de la sociedad mercantil denominada Desarrollos y Vivienda AAR, Sociedad Anónima de Capital Variable y por otra parte la sociedad mercantil denominada Residencial Dolce Mondo, Sociedad Anónima

de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por su apoderado legal, el C. Juan Carlos Flores Muñiz.

2. Mediante Escritura Pública número 12,015 de fecha 11 de abril de 2008, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Público número 34, de esta Demarcación Notarial, con el objeto de formalizar la Constitución de una Sociedad Mercantil, Mexicana que se denominará: Residencial Dolce Mondo Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2600/2012, de fecha 06 de septiembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Ampliación El Refugio 3", a ubicarse en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en una superficie de 912,192.35 m².

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

5. Mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Público número 34, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la donación a título gratuito celebrado por la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro para dar cumplimiento a lo indicado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de vialidad y Venta de Lotes de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, la superficie de 64,183.600 m² por concepto de equipamiento urbano; la superficie de 27,365.770 m² por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.98 m² por concepto de vialidades, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, de fecha 05 de marzo de 2013, mediante los folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003, con lo que se da cumplimiento a la transmisión al municipio de Querétaro, de las áreas para equipamiento correspondientes al presente condominio.

6. La Comisión Federal de Electricidad a través de la División Bajío, Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio número DP09014116202016 de fecha 07 de julio de 2016, emitió la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a nombre Residencial Dolce Mondo, S.A. de C.V., correspondiente al Condominio Dolce Provvidenza, ubicado Avenida Ganaderías Manzana 3, Macrolote 9, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201604863 autorizado en fecha 13 de julio de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 9, de la Manzana 3, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, treinta (30) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante escrito de fecha 05 de julio de 2016, el Lic. Miguel Angel Vega Cabrera Representante Legal de Residencial El Refugio, emite autorización para la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento, a favor de Residencial Dolce Mondo, S.A. de C.V., propietaria del inmueble identificado como Lote 9, Manzana 3, Primera Etapa, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, de conformidad con el oficio VE/1797/2016, expedido por la Comisión Estatal de Aguas.

9. Mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2016, se emite la aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio denominado Condominio Dolce Provvidenza, ubicado en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, por parte del organismo operador.

10. Mediante oficio folio SSPM/DAAP/0598/2016, de fecha 20 de julio de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, se otorga el Visto Bueno del Proyecto de Área para contenedores de residuos del Condominio denominado "Dolce Provvidenza", el cual cuenta con clave catastral 140108401153009 ubicado en calle Ganaderías, sin número, Lote 9, Manzana 3, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160103 de fecha 4 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "DOLCE PROVVIDENZA", ubicado en calle Ganaderías, sin número, Lote 9, Manzana 3, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"30 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

12. 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 (Cinco mil novecientos veintitrés pesos 00/100 M. N.)

13. 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	\$ 1,610,014.59	x1.5%	\$ 24,150.22
Total			\$ 24,150.22

(Veinticuatro mil ciento cincuenta pesos 22/100 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 residencial denominado “DOLCE PROVIDENZA”**, ubicado en calle Ganaderías, sin número, Lote 9, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,630.14 m² y clave catastral 140108401153009, consistente en **“30 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
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 12 y 13 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.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

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 “Residencial Dolce Mondo”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “DOLCE PROVIDENZA”**, ubicado en calle Ganaderías, sin número, Lote 9, Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,630.14 m² y clave catastral 140108401153009, consistente en **“30 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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, 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. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.

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

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 27 de septiembre de 2016, presentado por el Lic. Miguel Angel Juárez Calzada, representante legal de la empresa denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Industrial denominado **“POLIGONO 4”**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“49 NAVES INDUSTRIALES”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 44,863 de fecha 21 de agosto del 2000, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Querétaro bajo el folio mercantil número 00006705 de fecha 13 de septiembre de 2000, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A de C.V. representada por los señores Luis Gabriel Anaya Muñoz y Gerardo Gabriel González.

2. Mediante Escritura Pública número 35,356 de fecha 19 de agosto de 2016, inscrita en el Registro Público de Comercio con datos de inscripción NCI 201600045334 de fecha 24 de agosto de 2016, se hace constar el poder que otorga, “Grupo GL Construcciones y Promociones” S.A de C.V., representada por el señor Gerardo Gabriel Gonzalez Fernandez a favor del C. Miguel Angel Juárez Calzada, para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 26,867 de fecha 26 de diciembre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 00502256/0003, se hizo constar la compraventa a Plazos que celebraron por una parte la señora Nuria María Perez Landin Martín, como parte vendedora y “Grupo GL Construcciones y Promociones” S.A de C.V. como parte compradora, respecto del predio rustico identificado como la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, perteneciente al Municipio de Querétaro.

4. Mediante Escritura Pública número 34,318 de fecha 14 de junio de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 00535985/0001y 00535986/0001, se hizo constar la subdivisión con folio FUS201600003 de fecha 18 de febrero de 2106 de la cual se generan dos fracciones; una con la superficie de 53,964.244 m², en la que se desarrolla el condominio en estudio, y la segunda con una superficie de 1,344.056 m².
5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/088/2014 de fecha 28 de febrero de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro autoriza en materia de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación de un parque industrial al que denomina como "Ampliación Etapa IV Parque Microindustrial Santa Rosa Jauregui", en un predio con una superficie de 5-53-08.03 hectáreas, ubicado en la parcela 302 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jauregui, Municipio de Querétaro, Qro.
6. Mediante oficio 0630/2014 de fecha 5 de julio de 2014 la Comisión Federal de Electricidad emite y autoriza Presupuesto de obras, para el desarrollo del proyecto que identifica como POLIGONO EMPRESARIAL SANTA ROSA 4ª ETAPA localizado en carretera Qro - San Luis Postosi Km 21 (057433), entre el libramiento Sur Poniente s/n Municipio de Querétaro, Qro.
7. Presenta Planos del Proyecto de electrificación del condómino, Autorizado por Comisión Federal de Electricidad con fecha 25 de agosto de 2015, para el proyecto que identifica como POLIGONO EMPRESARIAL SANTA ROSA 4ª ETAPA localizado en carretera Qro - San Luis Postosi Km 21 (057433), entre el libramiento Sur Poniente s/n Municipio de Querétaro, Qro.
8. Conforme al Plan parcial de desarrollo urbano de la delegación municipal santa Santa Rosa Jauregui, aprobado mediante sesión de cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1º de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo numero 007/0002, el predio en que se ubica el condominio se encuentra localizado en zona de Preservación ecológica agrícola (PEA), sin embargo mediante Acuerdo de cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, se aprobó el cambio de uso de suelo a industria mediana para la parcela 302 Z-1 P1/2 del ejido Santa Rosa Jauregui.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507026 autorizado en fecha 28 de septiembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar 49 naves industriales, en el predio identificado con la clave catastral 140311001164001 con una superficie de 55.308.30 m².
10. Mediante oficio número SM/DO/021/2016 de fecha 19 de enero de 2016, la Secretaria de Movilidad considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para CUARENTA Y NUEVE (49) NAVES INDUSTRIALES, localizadas en el predio ubicado en calle sin nombre, Ejido Santa Rosa Jauregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, predio identificado con la clave catastral 140311001164001.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia de subdivisión con folio FUS201600003 de fecha 18 de febrero de 2106, autoriza la subdivisión de la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui en dos fracciones; superficie de 53,964.244 m², en la que se desarrolla el condominio en estudio, y la segunda con una superficie de 1,344.056 m².
12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia de construcción con folio LRT201600172 de fecha 19 de agosto de 2016, autoriza la regularización de 31,424.76 m² para un proyecto con 49 naves industriales en la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, así como la autorización de la terminación de obra con folio TOB201600172 de fecha 19 de agosto de 2016.
13. Mediante oficio número SSMA/DCA/097/2016 de fecha 18 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro autoriza la ampliación del plazo por 6 meses para las obras autorizadas en el oficio SEDESU/SSMA/088/2014 de fecha 28 de febrero de 2014 para el proyecto denominado "Parque Microindustrial Santa Rosa Jauregui- Ampliación Etapa IV", ubicado en la parcela 302 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jauregui, Municipio de Querétaro, Qro.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606383 autorizado en fecha 25 de agosto de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar 49 naves industriales bajo régimen de propiedad en condominio en el predio identificado con la clave catastral 140311001164001 con una superficie de 53,964.25 m².
15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600119 de fecha 7 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4", ubicado en Avenida Hércules número 500, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui de esta Ciudad, consistente en "49 NAVES INDUSTRIALES".
16. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 5,396.42 m², correspondiente al diez por ciento de la superficie total del predio, por concepto de Transmisión Gratuita para equipamiento urbano, por concepto de la autorización del condominio, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su transmisión mediante escritura pública.
17. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/1002/2016 de fecha 11 de mayo de 2016, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un PARQUE INDUSTRIAL CON 49 NAVES INDUSTRIALES localizadas en Avenida Hércules número 500, Delegación Santa Rosa Jauregui del Municipio de Querétaro.
18. Mediante oficio No. 07-118-08 de fecha 7 de septiembre de 2016 y planos autorizados de la Comisión Estatal de Aguas, se emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 49 naves industriales ubicado en las Parcelas 266 y 267 Z-1 P 1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro.

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 \$7,746.00 (Siete mil setecientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N.)

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	\$ 13,821,475.94	x1.5%	\$ 207,322.14
--------------------------	------------------	-------	---------------

Total			\$ 207,322.14
--------------	--	--	----------------------

(Doscientos siete mil trescientos veintidós pesos 14/100 M. N.)

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 Impuestos por Superficie Vendible Industrial, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Industrial

Industrial	53,964.24	m² X	\$ 32.00	\$ 1,726,855.81
------------	-----------	------	----------	-----------------

Total:				\$ 1,726,855.81
---------------	--	--	--	------------------------

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 Industrial denominado "POLIGONO 4"**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui de esta ciudad, consistente en **"49 NAVES INDUSTRIALES"**.
2. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, una superficie de 5,396.42 m², correspondiente al diez por ciento de la superficie total del predio, por concepto de Transmisión Gratuita para equipamiento urbano, por concepto de la autorización del condominio, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su transmisión mediante escritura pública.
3. 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 Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Industrial denominado **"POLIGONO 4"**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui de esta ciudad, consistente en **"49 NAVES INDUSTRIALES"**.

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 20 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 3 (tres) 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. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, una superficie de 5,36.42 m², correspondiente al diez por ciento de la superficie total del predio, por concepto de Transmisión Gratuita para equipamiento urbano, por concepto de la autorización del condominio, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su transmisión mediante escritura pública.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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".

SEXTO. En la escritura del contrato de compraventa de la 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Miguel Ángel Juárez Calzada, representante legal de Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 24 DE OCTUBRE 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

Dr. Jorge Espiridion Yahuaca Mendoza
Constituyente del Condominio
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 “Condominio Medici” ubicado en la calle Acueducto de Zacatecas N° 516, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Santa Rosa Jauregui, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

Mediante oficio Número DDU/DU/3446/2008 de fecha 12 de junio del 2008, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 18 consultorios médicos.

Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/0636/2011 de fecha 15 de febrero de 2011, 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 Condominio Medici ubicado en calle Acueducto de Zacatecas N° 516, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Santa Rosa Jauregui por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión, por la cantidad de \$6,024.38 (seis mil veinticuatro 38/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-0133856 de fecha 3 de septiembre de 2011, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 11 de septiembre de 2011, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Dr. Jorge Yahuaca Mendoza, constituyente del condominio la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Medici.

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Medici de fecha 19 de abril de 2007, signada por Provincia Juriquilla, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

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 Condominio Medici ubicado en calle Acueducto de Zacatecas N° 516, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Santa Rosa Jauregui, se realizó conforme al proyecto autorizado.

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 28 de abril de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte del Dr Jorge Yahuaca Mendoza, constituyente del condominio la lic. Gloria Vega de Santiago.

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 Medici reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/CPU/FC/0636/2011 de fecha 15 de febrero de 2011, la cual tendrá vigencia de 1 (uno) año a partir del Aviso de Terminación de Obra de Construcción, debiendo enviar copia de dicha fianza a esta Dirección con la solicitud de Aviso de terminación de Obra de Construcción.

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

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”.