

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

20 de Diciembre de 2016 · Año II · No. 31 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha, para el predio ubicado en la calle Plomeros, conformado por las fracciones 2 y 3 de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 11 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional y Servicios (H2S), el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey, núm. 112, Col. Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 19 **Acuerdo relativo a la autorización definitiva y Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Misión Riviera” al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 25 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 31 **Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 84 con política de Aprovechamiento Sustentable y 87 con política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana.**
- 40 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a una densidad de población máxima de 600 hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa identificado como fracción 2, fraccionamiento Valle de Juriquilla; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 44 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Martha ubicado en Calle Avenida San Daniel No. 5350 del Fraccionamiento San Miguel II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.**

- 45 **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marques”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.**
- 56 **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 15+300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**
- 68 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “DOLCE PROVIDENZA”, ubicado en Calle Ganaderías, No. 1043, Lote 9 Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “30 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 74 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324, identificado como lote 57, de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 78 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “LLANURA A”, ubicado en Cerrada La Cantera número 102, Fracción 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “74 VIVIENDAS”.**
- 86 **Acuerdo por el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro manifiesta su Voto a Favor del Proyecto de Ley que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro, en materia de Combate a la Corrupción.**
- 87 **Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para llevar a cabo actividades de oficinas, en el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, número 220, identificado como lote 35 de la manzana 8, Etapa 2, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

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 11 de octubre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha, para el predio ubicado en la calle Plomeros, conformado por las fracciones 2 y 3 de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Alma Carolina Villareal Pacheco, Representante legal de la C. María Antonieta Pacheco Gaytán, solicita el Incremento de Densidad de H4 a H6, correspondiente al predio con clave catastral 140100121101034, ubicado en la calle Plomeros, Fracciones 2 y 3, de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la colonia Peñuelas; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **030/DAI/2016**.

5. La solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 109,562 de fecha 28 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 383865/3 de fecha 27 de abril de 2016.

6. Mediante oficio SAY/DAI/1034/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1270/2016 bajo el número de Folio **152/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, la **C. Alma Carolina Villareal Pacheco, solicita el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. a 600 hab./ha, para el predio ubicado en la calle Plomeros conformado por las fracciones 2 y 3 de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la Colonia Peñuelas con superficie de 1,280.00 m², identificado con clave catastral 14 01 001 21 101 034, Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Mediante escritura pública No. 110,133 de fecha 9 de mayo de 2016, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública No. 8, de esta demarcación notarial, la C. María Antonieta Pacheco Gaytan, otorga a la C. Alma Carolina Villareal Pacheco, poder general para actuar en pleitos y cobranzas y actos de administración respecto de los predios identificados como lotes 2 y 3 que forma un solo predio y se desprenden del predio ubicado en el lado poniente de la manzana 1 del Cuarte 2º, de la calle Plomeros en la Colonia Peñuelas de esta ciudad, con superficie de 1,280.00 m².

3. Se acredita la propiedad del predio conformado por las fracciones 2 y 3, ubicados en la Calle Plomeros, Colonia Peñuelas, a favor de la C. María Antonieta Pacheco Gaytán, mediante escritura 109,562 de fecha 28 de enero de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Número 8, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00383865/0003 de fecha 27 de abril de 2016.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo, del día 11 de diciembre 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 009/0002 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).

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano, con fecha 9 de mayo de 2016, emitió el informe de uso de suelo IUS201603631 para el predio en estudio, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha., y que en base a su ubicación, el uso pretendido, la superficie del predio y la densidad de población antes referida, se determina no viable ubicar 15 (15) departamentos y dos (2) locales comerciales y/o de servicios.

Adicionalmente en el citado informe de uso de suelo, se señala que únicamente puede desarrollar un máximo de diez (10) departamentos y dos locales (uno comercial y otro de servicios).

6. La colonia Peñuelas dentro de la que se encuentra el predio en estudio, corresponde a un Asentamiento Humano, que se fue consolidando de manera gradual, en el que predomina la vivienda de tipo popular con construcciones edificadas en uno y dos niveles, el cual debido a su inicio como un desarrollo irregular, provocó el establecimiento de actividades heterogéneas, lo que generó una mezcla con actividades comerciales y de servicios, como misceláneas, tortillerías, mercerías, así como servicios entre los que se encuentran talleres mecánicos e instituciones educativas de nivel inicial y básico en la zona, predominando principalmente sobre la Avenida Plateros, las Calle Técnicos y Platón, Avenida Pie de La Cuesta y la Avenida Eurípides, al ser las vialidades de interconexión en la zona.

La zona en la que se ubica el predio cuenta con una densidad de población de 400 hab./ha. (H4), colindante con diversos desarrollos, tales como los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico, El Parque y Lomas de San Pedrito Peñuelas, en los que predomina la vivienda unifamiliar de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, con conjuntos habitacionales dispersos.

7. En lo que se refiere a la petición del promotor, de conformidad con la densidad de población de 400 hab./ha que le otorga el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González al predio, y la superficie de 1,280.00m² con que cuenta, podrían desarrollar hasta 10 viviendas, siendo que para el desarrollo de las 15 viviendas de su proyecto requiere de la densidad de población de 600 hab./ha., lo que representa un incremento de cinco viviendas adicionales a las previstas.

8. El acceso hacia la zona en la que se encuentra el lote en estudio se genera a través de calles locales, desarrolladas con pavimentos a nivel de empedrado, contando con banquetas y guarniciones de concreto en regular estado de conservación y una sección de vialidad de 8.00 metros. Así mismo el promotor no presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, el cual deberá dar cumplimiento a los requerimientos que señala en Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, así como a los parámetros de la normatividad por zonificación señala para un área habitacional con densidad de población de 400 hab/ha, a efecto de no alterar las condiciones arquitectónicas e imagen urbana existentes en la zona.

9. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó que sobre la calle se cuenta con una entremezcla de actividades, habitacionales, comerciales y de servicios, en donde el tipo de vivienda predominante es de tipo popular, con edificaciones desarrolladas en uno y dos niveles.

El predio conformado por las fracciones en estudio, cuentan con frente a la calle Plomeros, misma que en su arroyo vehicular, se desarrolla a base de carpeta en regular estado de conservación, contando la calle con banquetas y guarniciones de concreto, adicionalmente en la zona se pudo verificar que se cuenta con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, electrificación, alumbrado público, así como el paso de flujo constante de transporte público en vialidades cercanas como Platón y Plateros, ubicadas al poniente y oriente del predio respectivamente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. a 600 hab./ha, para el predio ubicado en la calle Plomeros conformado por las fracciones 2 y 3 de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la Colonia Peñuelas con superficie de 1,280.00 m², identificado con clave catastral 14 01 001 21 101 034, Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona ya consolidada, que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, lo que permitirá el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona, con un proyecto que permita integrarse a la zona generando una edificación que contribuya a la regeneración de la imagen urbana del sitio, sin que su construcción genere un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona que a su vez permite consolidar la zona con proyectos innovadores, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona,

adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, 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 Epigmenio González para una zonificación secundaria habitacional H4, dando cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo dada su ubicación y topografía del terreno, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el estudio de movilidad avalado para su análisis ante la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, realizando las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.
- 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 autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y 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, donde el costo por las obras requeridas, correrán a cargo del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- 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.
- 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.

- 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 correspondiente 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."

7. A través del oficio SAY/DAI/1035/2016, de fecha 03 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEMOV/1165/2016 remitió la opinión ETM/073/2016, 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 en estudio se ubica en una zona urbana consolidada, con densidad de población media e intensidad de aprovechamiento del suelo media, con conectividad vial alta, con condiciones adecuadas para promover la movilidad no motorizada, por

lo cual el predio tiene condiciones adecuadas para soportar un incremento moderado de densidad de población, promoviendo el óptimo aprovechamiento del suelo vacante al interior de la ciudad central y la movilidad no motorizada.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por la C. Alma Carolina Villareal Pacheco, Apoderada Legal de la C. María Antonieta Pacheco Gaytán, quien solicita incremento de densidad de 400 habitantes por hectárea a 600 habitantes por hectárea para el predio identificado como Fracción 2 y Fracción 3 del predio ubicado en el lado poniente de la manzana 1 del cuartel 2°, ubicado en la calle Plomeros No. 73, con superficie total de 1,280 m² y clave catastral 140100121101034. Para lo cual, **para la autorización de cualquier proyecto a realizarse dentro del predio en estudio, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable del proyecto pretendido a su contexto y minimizar los impactos urbanos potenciales generados en la zona:**

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 existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo asignado, así como la magnitud y los 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 en movilidad urbana generados por el proyecto, e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista y vial, 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 en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

1.2 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior de los predios 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 Construcción para el 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.

1.3 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 banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en la franja de circulación de la banqueta, que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

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 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.

1.4.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente de los predios 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 al predio. Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en la parte posterior de las edificaciones.

1.4.5 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.

1.4.6 En su caso, el proyecto deberá incluir los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que el solicitante estime necesarios, 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.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

2.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, 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 del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardinerías inundables, parques esponja, vasos reguladores 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, terrazas, espacios públicos, zonas de transición público – privada y áreas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua, de especies que sean generadoras de sombra, a fin de promover la movilidad peatonal y ciclista, reducir el efecto de calentamiento de isla urbana y mejorar 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 al momento del sembrado 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.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

3.1 Se deberán integrar al proyecto arquitectónico una zona de transición público – privada en el acceso principal al predio, a fin de generar una transición urbana de calidad desde la vía pública, que sirva como vestíbulo de acceso a la construcción pretendida. Dicha zona deberá tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados por el proyecto, a fin de que se conformen como una zona estancial que permitan la espera y flujo de los usuarios, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas, contribuyendo a su vez a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.

3.2 Las zonas de transición público - privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, jardines o parques de bolsillo con frente directo a la vía pública, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, árboles, rampas de acceso a las edificaciones diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, biciestacionamientos u otros elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros, jardinerías o rejas con alta permeabilidad visual.

3.3 En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, acondicionándolas con vegetación baja, árboles y demás elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.

3.4 El alineamiento del predio deberá estar libre de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre el alineamiento deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior de las construcciones y el exterior mediante la disposición de vanos, o en su caso las delimitaciones deberán realizarse mediante rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

4 Integración armónica de edificaciones en altura

4.1 Las edificaciones pretendidas deberán respetar la altura máxima permitida para el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4) de 4 niveles o 14 metros, a fin de mantener un equilibrio en la imagen urbana de la zona consistente en vivienda unifamiliar de baja altura y mantener las visuales urbanas existentes.

5 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

5.1 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:

5.1.1 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;

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

5.1.3 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;

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

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

5.1.6 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.

5.2 Se deberá rehabilitar la totalidad de banqueta con frente directo al predio. Dicha banqueta deberá tener una sección constante libre de obstáculos de al menos 1.20 metros (franja de circulación), y con una franja de servicios con sección mínima de 0.30 metros (sin contar la guarnición), sobre la cual se podrán ubicar elementos de mobiliario urbano, alumbrado público, rampas de acceso y salida, etc. siempre que no se obstaculice la franja de circulación. La franja de servicio deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación, pudiendo en su caso, ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios destinados para el sembrado de árboles.

5.3 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 banqueta.

5.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario 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 habilitación de una rampa sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal de al menos 1.20 metros medidos a partir del alineamiento, libre de obstáculos, desniveles y rampas.

6 Dotación de Infraestructura Ciclista

6.1 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 1 cajón de estacionamiento que le sea requerido de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, lo cual le será indicado dentro de las licencias de construcción correspondientes, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de los accesos principales y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

7 Implementación e integración de Usos Mixtos

7.1 Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto sean compatibles con el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4) de conformidad con la tabla de compatibilidades del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, y que dichos usos de suelo y giros 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. Las construcciones deberán contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública y a los otros usos al interior del desarrollo. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias construcción y de funcionamiento correspondientes.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6715/2016 de fecha 28 de septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento 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 el Incremento de Densidad de Población de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha, para el predio ubicado en la calle Plomeros, conformado por las fracciones 2 y 3 de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona ya consolidada, que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, lo que permitirá el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona, con un proyecto que permita integrarse a la zona generando una edificación que contribuya a la regeneración de la imagen urbana del sitio, sin que su construcción genere un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona que a su vez permite consolidar la zona con proyectos innovadores, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de octubre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población de 400 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha, para el predio ubicado en la calle Plomeros, conformado por las fracciones 2 y 3 de la manzana 1, del Cuartel 2º, en la Colonia Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González; lo anterior de conformidad con las opiniones técnicas con numero de folio **152/16** y **ETM/073/2016** referidas en los considerando 6 y 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 con numero de folio 152/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con número de folio ETM/073/2016, emitida por la Secretaría de Movilidad, referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo 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.

QUINTO.- 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 determinen en 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.

SEXTO.- 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, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Epigmenio González y a la C. María Antonieta Pacheco Gaytán a través de su Representante Legal...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE 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,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 27 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 de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional y Servicios (H2S), el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey, núm. 112, Col. Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: 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.

4. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla 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

5. Mediante escrito de fecha 1 de septiembre de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, la C. María del Carmen Abdala Basila, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Desarrollo de la Mujer Queretana, A.C., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional y Servicios (H2S), el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey, núm. 112, Col. Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 230/DAI/2016.

6. Se acredita la constitución de la asociación, la representación legal, la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

6.1 Mediante escritura pública número 55,402 de fecha 25 de enero de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario adscrito a la Notaría número 16 del partido judicial de Querétaro, inscrito en el Registro Público bajo el folio de personas morales 10126/0001 de fecha 27 de marzo de 2012, se acredita la constitución de la asociación;

6.2 Mediante escritura pública número 59,422 de fecha 17 de junio de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario adscrito a la Notaría número 16 del partido judicial de Querétaro, se acredita la representación legal de la solicitante;

6.3 Mediante escritura pública número 40,035 de fecha 28 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la notaría número 24 de esta ciudad, se acredita la propiedad de los predios identificados como lote 7 con clave catastral 140100113024003 y lote 8 con clave catastral 140100113024004;

6.4 Mediante escritura pública número 63,431 de fecha 18 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario adscrito a la Notaría número 16 del partido judicial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 318618/0007 y 318619/0007 de fecha 18 de agosto de 2015, se acredita la propiedad de los predios identificados como lote 9 con clave catastral 140100114024005 y lote 10 con clave catastral 1401001140240006.

7. Mediante el Oficio SAY/DAI/1713/2016 de fecha 8 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por la C. María del Carmen Abdala Basilia, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Desarrollo de la Mujer Queretana, A.C., remitiéndose la Opinión Técnica número 197/16, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

- 1** Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María del Carmen Abdala, Representante de la Persona Moral denominada “Desarrollo de la Mujer Queretana” A.C., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha y Servicios (H2S), así como modificación a la Normatividad por Zonificación relativa al incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey N° 112, fraccionamiento Carretas, con superficie de 1,012.08 m²; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dado el interés de realizar modificaciones a las construcciones existentes en el sitio para ubicar una Casa para Huéspedes, correspondiente a una Casa Estancia de la “Prelatura del Opus Dei”, sin fines de lucro.

- 2** Mediante escritura 55,402 de fecha 25 de enero de 2012, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría número 16 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la Constitución de una Asociación Civil, que se denomina “Desarrollo de La Mujer Queretana” Asociación Civil, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio de Personas Morales 00010126/0001 de fecha 27 de marzo de 2012.

En la citada escritura, en el transitorio único, se designa a la C. María del Carmen Abdala Basilia, como Secretaría.

- 3** A través de la escritura 59,422 de fecha 17 de junio de 2013, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría número 16 de la demarcación notarial de Querétaro, la Persona Moral denominada “Desarrollo de la Mujer Queretana” A.C., otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, a favor de María del Carmen Abdala.
- 4** Se acredita la propiedad de los lotes 9 y 10, de la manzana 16, del Fraccionamiento Carretas, a favor de la Persona Moral “Desarrollo de la Mujer Queretana”, Asociación Civil, mediante escritura 63,431, de fecha 18 de agosto de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría número 16, de la demarcación notarial de Querétaro, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00318618/0007 y 00318619/0007, de fecha 18 de agosto de 2015.

De conformidad con la escritura antes referida, el lote 9 de la manzana 16, cuenta con una superficie de 250.31 m² y el lote 10 de la manzana 16 con una superficie de 261.60 m². Adicionalmente en la citada escritura de propiedad, se señala que sobre dichos lotes se construyó una casa habitación, y en la cláusula octava de la citada escritura se señala que: para los efectos de lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y del Código Urbano para el Estado, las partes expresan que el uso de suelo del inmueble, es habitacional.

- 5** Se acredita la propiedad de los lotes 7 y 8 de la manzana 16 del Fraccionamiento Carretas, a favor de la Persona Moral “Desarrollo de la Mujer Queretana”, Asociación Civil, mediante escritura 40,035, de fecha 28 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría número 24 de la demarcación notarial de Querétaro, escritura sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con la escritura referida, en el antecedente anterior, el lote 7 de la manzana 16, cuenta con una superficie de 250.03 m² y el lote 8 de la manzana 16, cuenta con una superficie de 250.14 m².

- 6** La Dirección de Desarrollo Urbano con fecha 15 de marzo de 2016, emite la licencia de fusión de predios FUS201600001, por medio de la cual autoriza la fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10 de la manzana 16 del Fraccionamiento Carretas, que en conjunto conforman una poligonal con superficie de 1,012.08 m².
- 7** De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, 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 012/0002, se verificó

que predio en estudio se encuentra ubicado en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha (H2).

- 8 La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de viabilidad de uso de suelo IUS201606386 de fecha 25 de agosto de 2016, en el que señala que una vez analizada la petición, en base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad que acompaña al Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, se determina no viable ubicar una casa de huéspedes en el predio en estudio.

Lo anterior toda vez que de conformidad con la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana aplicable al predio en estudio, una Casa de Huéspedes se considera como un uso prohibido, en una zona secundaria con clasificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

- 9 El Fraccionamiento Carretas corresponde a un desarrollo de tipo residencial diseñado para vivienda unifamiliar en sus lotes, que debido a su ubicación con conexión hacia vialidades primarias, se han consolidado actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad sobre las vialidades perimetrales del fraccionamiento como Avenida Ejército Republicano y Avenida Constituyentes y de baja intensidad al interior sobre la Avenida Plateros, al tener lotes con frente al Parque Urbano existente en el sitio, lo que les da un carácter habitacional con densidad de población de 200 hab./y servicios (H2S), sin embargo en el resto de los lotes ubicados en calles locales al interior del fraccionamiento, se han conservado prioritariamente el uso habitacional unifamiliar.
- 10 En lo que se refiere al proyecto que se pretende desarrollar en el sitio, la propuesta presentada por la solicitante considera una edificación que contaría con los siguientes espacios:

Planta Baja: Recepción, áreas de oficinas, estudios, cocina, comedor, antecomedor, área de servicio, sanitarios, oratorio con sacristía, salón de juegos, salas y áreas de descanso, biblioteca, patios interiores, vestíbulos, área de elevadores, área de escalera, 1 habitación con baño completo, área de archivo y cochera con capacidad para 8 vehículos.

Planta Alta: 17 habitaciones con baño completo cada una, salas y áreas de descanso, bodega, gimnasio, área para coro, área de escaleras, área de elevadores.

- 11 De revisión a la normatividad por zonificación que acompaña el Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, se verificó que para predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), así como los ubicados en una zona con Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), se consideran los siguientes parámetros de construcción: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6; Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8; Altura máxima de las construcciones: 3 niveles o su equivalente a 10.50 mts. de altura, siendo que la solicitante manifiesta que para su proyecto requiere modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), incrementando dicho parámetro de 0.60 a 0.77.
- 12 De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó los lotes que comprenden la poligonal que conforma el predio en estudio, cuentan con construcción para casa habitación desarrolladas en dos niveles, con algunas construcciones en mal estado de conservación y en proceso de rehabilitación, además de contar con vegetación y un par de árboles de altura considerable.

En la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se tiene que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Callejón del Virrey, vialidad desarrollada a base de empedrado en su arroyo, el cual se encuentra en buen estado de conservación, haciendo notar que la totalidad de las construcciones existentes son para viviendas unifamiliares de tipo residencial, actividades comerciales y/o de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha y Servicios (H2S), así como la Modificación la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey N° 112, Fraccionamiento Carretas, con superficie de 1,012.08 m²; Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior, toda vez que se conserva el uso habitacional al considerar ubicar en el sitio una casa de huéspedes (casa estancia) para personal de la prelatura de la Prelatura del Opus Dei, la cual al no tener fines de lucro no genera una movilidad continua de personas que confluyan en el sitio por la actividad propuesta, al no corresponder a un espacio destinado a la renta de habitaciones, debido a lo cual no se modifica la actividad residencial de la zona, sino por lo contrario, al rehabilitar las construcciones existentes con elementos que le den una mayor seguridad a sus estructuras, y adicionalmente al dar un uso específico de lotes sin uso, se da un mayor aprovechamiento urbano a la infraestructura urbana existente en el sitio, evitando la utilización inadecuada de la capacidad instalada de infraestructura y equipamiento, por lo que el proyecto propuesto permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de

aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que sean necesarias para que en el inmueble puedan llevarse a cabo las actividades propuestas, dando cumplimiento la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable referida para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de la Delegación Municipal correspondiente.
- 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.
- Presentar el estudio de movilidad avalado por parte de la Secretaría de Movilidad, para el proyecto a desarrollar, realizando las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona debiendo dar cumplimiento a las observaciones que le hayan sido requeridas, previo a realizar cualquier trámite subsecuente ante la autoridad municipal.
- 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 autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y 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, donde el costo por las obras requeridas, correrán a cargo del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- 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.
- 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución 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 correspondiente 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.
- 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.

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, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente.”.

8. Mediante el Oficio SAY/DAI/1714/2016 de fecha 8 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad, derivado de la petición presentada por la C. María del Carmen Abdala Basila, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Desarrollo de la Mujer Queretana, A.C., remitiéndose la opinión técnica número ETM/118/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento y del desarrollo urbano, se determina que el predio en estudio se encuentra en una zona consolidada, al interior de la ciudad central, con condiciones adecuadas de conectividad y accesibilidad a la red peatonal, vial y de transporte público y con un potencial muy alto de integrarse con la red ciclista, con lo cual se cuenta con un potencial alto de realización de viajes locales desde y hacia el predio mediante esquemas de movilidad no motorizada, lo cual a su vez reduce el potencial de incrementar la cantidad de viajes en medios motorizados. Asimismo, se determina que dicha zona es compatible para el desarrollo de proyectos compatibles con usos habitacionales siempre que no se generen afectaciones a la imagen urbana y funcionamiento de la movilidad local en la zona, y mientras que se mantenga un aprovechamiento del suelo medio.

Derivado de lo anterior, y a fin de promover un aprovechamiento equilibrado y eficiente del suelo, esta Secretaría considera VIABLE CONDICIONADA la solicitud realizada por la C. María del Carmen Abdala Basila, Representante Legal de “Desarrollo de la Mujer Queretana” A.C., quien solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2) a Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S) e incremento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 a 0.77 veces la superficie del terreno, a fin de construir una casa de huéspedes de la prelatura del Opus Dei en el predio ubicado en Callejón del Virrey No. 112 en el Fraccionamiento Carretas, con clave catastral 140100114024005 y superficie total de 1,012.08 m². Por lo cual, a fin de garantizar una adecuada integración urbana sustentable de proyecto pretendido a su contexto y minimizar el potencial de generar impactos urbanos negativos en la zona, para la autorización de cualquier proyecto a realizarse dentro del predio se deberá cumplir con lo siguiente:

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 existentes dentro de su zona de influencia, presentando el proyecto específico pretendido, e indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos en movilidad urbana generados por el proyecto, e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista y vial, 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 en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.
- 1.2** 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 Construcción para el 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.
- 1.3** 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 banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta, que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.
- 1.4** Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que integren el proyecto se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizando que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que le da acceso.
- 1.5** En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.5.1 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 estacionamiento 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.
- 1.5.2 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.
- 1.5.3 Cualquier puerta o acceso al predio deberán abatir hacia el interior sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
- 1.5.4 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 al predio.
- 1.5.5 Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en las partes posteriores de las edificaciones cuidando que no se afecte la imagen urbana de la zona.
- 1.5.6 En su caso, el proyecto deberá incluir los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que el solicitante estime necesarios, 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 o prohibido de conformidad con la normatividad vigente aplicable, a fin de mejorar las condiciones de movilidad urbana en la zona de influencia del proyecto.

2. Integración sustentable con el medio ambiente

- 2.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de la lluvia que se precipite al interior de los predios durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardinerías inundables, parques esponja, vasos reguladores 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 proyecto. 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 áreas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua, de especies que sean generadores de sombra, a fin de reducir el efecto de calentamiento de isla urbana, mitigar la reducción de superficies libres de construcción, y mejorar las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento del sembrado 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.

3. Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- 3.1 Se deberá generar al menos una zona de transición público – privada en el acceso o accesos al predio, a fin de generar una integración urbana de calidad, mediante la habilitación de áreas que sirvan como zonas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas, construyendo a su vez a mejorar imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.
- 3.2 Las zonas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, áreas ajardinadas o parques de bolsillo, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con árboles, rampas de acceso a las edificaciones diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, y biciestacionamiento, así como otros elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del

Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros, jardineras o rejas con alta permeabilidad visual.

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 120cms sin contar con 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;
- 1.1.4** La pendiente transversal de banquetetas, 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** No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetetas a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesarios 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 habilitación de una rampa sobre la franja de servicio en margen de la banqueteta contiguo al arrollo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal de al menos 1.00 metros medidos a partir del alineamiento, libre de obstáculos, desniveles y rampas.

5. Dotación de Infraestructura Ciclista

- 5.1** Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad de 1 bicicleta por cada 1 cajón de estacionamiento que le sea requerido de conformidad con la normatividad vigente aplicable, lo cual será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de acceso principal y con acceso legible y seguro, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

9. 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.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional y Servicios (H2S), el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey, núm. 112, Col. Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos 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 200 hab./ha. (H2) a Uso de Suelo Habitacional y Servicios (H2S), el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .77, para el predio ubicado en Callejón del Virrey, núm. 112, Col. Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica señalada en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario de los lotes deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en los Considerandos 7 siete y 8 ocho del presente Acuerdo, 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 otorga la presente autorización única y exclusivamente para establecer una Casa de Huéspedes de la Prelatura del Opus Dei, sin fines de lucro, ya que en caso de dar un fin distinto; se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

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

QUINTO. 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 determinen en 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.

SEXTO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Unidad Municipal de Protección Civil; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Dirección de Ingresos; Delegación Municipal Centro Histórico y a la persona moral denominada “Desarrollo de la Mujer Queretana” A.C., a través de su Representante Legal....”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 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 08 de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la autorización definitiva y Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Misión Riviera" al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 14 FRACCIÓN III, 16 FRACCIONES I, V, VI, VII, IX, XII, XIII Y XIX, 17 FRACCIONES I, II, III, XI Y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA"; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.

4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

5. Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante legal de la persona moral denominada "Cecsa de Querétaro del Centro" Sociedad Anónima de Capital Variable solicita la autorización definitiva para la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera, ubicado en Boulevard la Nación sin número, entre avenida Pie de la Cuesta y Cerro del Sombrero, Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 90/DEG.

6. La solicitante acredita la legal existencia, la representación legal, la propiedad del predio a través de los instrumentos siguientes:

6.1 Mediante la escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas, siendo Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C.P. Camerino Hernández Gamboa, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder

General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

- 6.2 Mediante la escritura pública número 40,754, de fecha 1 de agosto de 2006, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 224364/2, la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., ampara la propiedad del predio en donde se encuentra ubicada la poligonal que conforma el fraccionamiento "Misión Riviera".
- 6.3 Mediante escritura pública número 17,107 de fecha 22 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00497722/0001, 00497724/0001, 00497723/0001 con fecha 29 de octubre de 2014, se hace constar la protocolización de la licencia FUS201400470 de fecha 12 de septiembre de 2014, que autoriza la subdivisión de un predio y su plano resultante expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada "Cecsa de Querétaro del Centro" S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1206/2016 de fecha 04 de julio de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.
8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1455/2016 de fecha 17 de octubre de 2016, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 187/16, respecto de la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

"...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización Definitiva para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera"**, ubicado en Boulevard La Nación s/n, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
2. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada "SERENA RECOSTA", S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas, siendo Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López y C.P. Camerino Hernández Gamboa, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.
3. Mediante escritura pública número 40,754, de fecha 1 de agosto de 2006, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el folio real número 224364/2, la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., ampara la propiedad del predio en donde se encuentra ubicada la poligonal que conforma el fraccionamiento "Misión Riviera".
4. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro mediante oficio No. 1052/2014 de fecha 16 de julio de 2014, autoriza la conexión a la red de la CFE, por cuenta de la empresa, de acuerdo al proyecto aprobado por el Departamento de Distribución.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante la Licencia FUS201400470 de fecha 12 de septiembre de 2004, emitió la subdivisión de un predio con una superficie total de 27,521.757 m² ubicado en Boulevard La Nación en el Desarrollo Centro Norte, resultando las siguientes 3 fracciones y superficies: fracción 1: 3,604.328 m², fracción 2: 1,488.104 m² y fracción 3: 22,429.325 m².
6. Mediante escritura pública número 17,107 de fecha 22 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00497722/0001, 00497724/0001, 00497723/0001 con fecha 29 de octubre de 2014, se hace constar la protocolización de la licencia FUS201400470 de fecha 12 de septiembre de 2014, que autoriza la subdivisión de un predio y su plano resultante expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante No. Dictamen DUS201408674 de fecha 21 de noviembre de 2014, emitió el dictamen de uso de suelo factible para ubicar un desarrollo habitacional con 122 viviendas en el predio correspondiente a la fracción 3 con superficie de 22,429.325 m² derivada de la subdivisión referida anteriormente, ubicado en Boulevard La Nación sin número, entre Avenida Pie de la Cuesta y Cerro del Sombrero, del desarrollo denominado Centro Norte en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro mediante expediente 14-173 de fecha 1 de diciembre de 2014, emitió los planos autorizados del proyecto de red de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera".
9. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio No. SSPM/1480/DGM/IV/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014, remitió la factibilidad de la aprobación del dictamen técnico de factibilidad vial para un desarrollo habitación con 122 viviendas denominado "Misión Riviera".
10. Mediante oficio No. VE/0226/2015 de fecha 20 de febrero de 2015 la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 138 viviendas del desarrollo denominado "Misión Riviera".
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/098/2015 de fecha 3 de marzo de 2015, autorizo en materia de Impacto Ambiental, un desarrollo habitacional para 122 viviendas denominado Misión Riviera, en un predio con una superficie de 22,260.868 m², ubicado en Boulevard La Nación sin número, Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio Gonzalez en el Municipio de Querétaro, Qro.
12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/037/2015 de fecha 9 de enero de 2015; autorizó la lotificación del fraccionamiento "Misión Riviera" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, el cual cuenta con una superficie de 22,429.325 m2, quedando de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO MISIÓN RIVIERA				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	11,191.628	49.90%	122	122
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO ÁREA VERDE Y PLAZA PUBLICA	1,228.035	5.48%	0	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO EQUIPAMIENTO	1,128.382	5.03%	0	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	168.820	0.75%	0	2
PASO DE SERVICIO	180.000	0.80%	0	2
VIALIDAD	8,532.460	38.04%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	22,429.325	100.00%	122	130

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 005/15, de fecha 13 de abril de 2015, otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera", ubicado en Boulevard La Nación sin número, entre Avenida Pie de la Cuesta y Cerro del Sombrerete, en el Desarrollo Centro Norte, Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.
14. Para dar cumplimiento al Acuerdo TERCERO, CUARTO y QUINTO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Expediente número 005/15 de fecha 13 de abril de 2015, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular "Misión Riviera" el promotor presenta los siguientes pagos con fecha 13 de abril del 2015, emitidos por la Secretaría de Finanzas:
 - Z-388434 amparando la cantidad de \$135,508.56 por concepto de pago de derechos de supervisión.
 - Z-388433 amparando la cantidad de \$7,939.11 por concepto de pago de derechos de nomenclatura.
 - Z-2549871 amparando la cantidad de \$93,030.41 por concepto de pago de impuestos por superficie vendible habitacional.
15. Mediante Escritura Pública número 17.460 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00497726/0004 de fecha 10 de junio de 2015, se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las Vialidades del Fraccionamiento "Misión Riviera".
16. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio No. DDU/COU/FC/1542/2015 de fecha 13 de abril de 2015, emite el porcentaje de avance estimado de obras de urbanización ejecutadas del 45.08%, por lo que se establece al desarrollador la obligación una fianza a favor de Municipio de Querétaro, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto asciende a la cantidad de \$5'159,876.99, correspondiente al 54.92% de obras pendientes por realizar.
17. El promotor presenta Póliza de Fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A de C.V., Grupo Financiero ASERTA por la cantidad de \$5'159,876.99 (Cinco millones ciento cincuenta y nueve mil ochocientos setenta y seis pesos

99/100 M.N.), para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado Misión Riviera.

18. Para dar cumplimiento al Resolutivo SEXTO del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de Expediente 005/15, de fecha 13 de abril de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera", el promotor presentó copia de la Escritura Pública 17,537 de fecha 15 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 18 de esta demarcación, mediante la cual se protocolizó la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 1,228.035 m² por concepto de Áreas Verdes y plaza pública y una superficie de 1,128.382 m² por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 8,532.460 m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento "Misión Riviera", dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00511953/0001, 00511954/0001, 00511982/0001, 00511983/0001 y 00512009/0001 de fecha 24 de junio de 2015.
19. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 28 de abril de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
20. Mediante Escritura Pública número 17.498 de fecha 25 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría número 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo varios Folios Inmobiliarios de fecha 25 de junio de 2015, se protocoliza la Autorización para Venta Provisional de lotes del Fraccionamiento "Misión Riviera".
21. Se formaliza la creación de la Asociación denominada "Colonos Misión Riviera", A.C., representada por la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zárate, como Presidenta de la Mesa Directiva, Ing. Luis Miguel Rivas López, como Secretario y a la C. Edna Adriana Maldonado Zamora, como Tesorera de la misma; según consta en la Escritura 18271 de fecha 23 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública Número 18 de esta demarcación notarial, misma que está pendiente de inscripción en el Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
22. Mediante oficio DMC/DSCE/970/2016 de fecha 10 de marzo de 2016 la Dirección Municipal de Catastro, emitió el Reporte General de Fraccionamientos emitido, mediante el cual se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento Misión Riviera cuenta con una superficie vendible enajenada del 91.65%.
23. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/273/2016, de fecha 26 de abril de 2016, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Jardinería para el fraccionamiento denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
24. Mediante Actas Administrativas de Entrega-Recepción del fraccionamiento "Misión Riviera" de fechas 21 de julio, 4 de diciembre de 2015 y 12 de mayo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas recibe en tres partes, la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.
25. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/SIC/3701/2016 de fecha 18 de julio de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual hace constar que el 60% de los lotes del fraccionamiento "Misión Riviera" están construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo Sexto transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro.
26. Mediante oficio SSPM/DAAP/0601/2016 de fecha 20 de julio de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de alumbrado público del fraccionamiento denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
27. De igual manera, Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/452/2016, de fecha 28 de julio de 2016, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado "Misión Riviera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
28. Mediante oficio SEMOV/983/2016 de fecha 25 de julio de 2016, la Secretaría de Movilidad a través del Departamentos de Ingeniería Vial y Señalética, así como de la Dirección de Operaciones, emitió la Constancia de Cumplimiento a las acciones de Mitigación Vial indicadas en el oficio número SSPM/1480/DGM/IV/2014 de fecha 3 de diciembre de 2014.
29. Mediante Acta de Entrega-Recepción sin fecha, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento Misión Riviera.
30. Mediante inspección de fecha 22 de junio de 2016, realizada al fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

31. Mediante reporte de inspección de fecha 26 de septiembre de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Técnico factible para otorgar el servicio de recolección de basura en el fraccionamiento "Misión Riviera".
32. Con fecha 18 de septiembre de 2016, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado Misión Riviera, signada por los CC. Rosalba Iliana Rodríguez Zárate, Ing. Luis Miguel Rivas López y Arq. Edna Adriana Maldonado Zamora, en su carácter de Presidenta, Secretario y Tesorera del Consejo Directivo de la asociación "Colonos Misión Riviera", A.C., en representación de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Arq. Javier Gómez Fragoso, supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los C. Francisco Rodolfo Bárcenas Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de servicios, Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; por parte de la Secretaría de Movilidad, Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial y Rodolfo Bárcenas Arvizu, Jefe de Operaciones de movilidad vial; así como la Arq. Yareli Iturbero Hernández, jefa del área de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$880,242.52 (Ochocientos ochenta mil doscientos cuarenta y dos pesos 52/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Misión Riviera en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

El Presente se emite con Fundamento en lo dispuesto por los Artículos 115 Fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 3, 10 Fracción V, 95 Fracción VI, artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, Artículos 1°, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado."

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, 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/7609/2016 de fecha 2 de noviembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone::

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

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

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 187/16 de fecha 17 de octubre del año en curso, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Misión Riviera al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica y acta correspondiente a la línea de conducción de agua potable

del Fraccionamiento, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mismas que son referidas en los antecedentes 8 y 10 del citado Estudio Técnico; asimismo el antecedente 32 del mismo, refiere que con fecha 18 de septiembre de 2016 se levantó el acta circunstanciada de Inspección General del fraccionamiento...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, en el Punto 8, Apartado IV, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA la autorización definitiva y Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado “Misión Riviera” al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 187/16, referido en el Considerando 8 ocho del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$880,242.52 (Ochocientos ochenta mil doscientos cuarenta y dos pesos 52/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Misión Riviera en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

TERCERO. 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 determinen en 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.

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

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

SEXTO. El incumplimiento por parte de la desarrolladora a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Obras Públicas Municipales; Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Secretaría de Finanzas; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Cecsa de Querétaro del Centro”, 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 9 NUEVE DE NOVIEMBRE 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 22 veintidós de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento "La Rica", Fracción II de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del

predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

8. El 23 de agosto del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Juan de San Miguel Perusquía Hernández, Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada “Grupo de Inversión Pema” S.A. de C.V., mediante el cual solicito el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 219/DAI/2016.

9. Se acredita la propiedad del predio, así como la debida representación legal a través de los siguientes instrumentos públicos:

9.1 Escritura Pública número 62,653 (sesenta y dos mil seiscientos cincuenta y tres), del 29 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 16 de la ciudad de Querétaro, Lic. Ernesto Zepeda Guerra, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 21 de julio de 2014, bajo los folios inmobiliarios 00486453/0003 y 00486452/0003.

9.2 Escritura Pública número 62,652 (sesenta y dos mil seiscientos cincuenta y dos), del 29 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 16 de la ciudad de Querétaro, Lic. Ernesto Zepeda Guerra, consistente en la constitución de la Sociedad Mercantil “Grupo de Inversión Pema” S.A de C.V., en la que se nombra al C. Juan de San Miguel Perusquía Hernández, como Administrador Único de la empresa referida.

10. Derivado de la solicitud del C. Juan de San Miguel Perusquía Hernández, Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada “Grupo de Inversión Pema” S.A. de C.V., relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, el día 03 de octubre del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 486452, que el predio identificado con clave catastral 140311001182038, se encuentra libre de gravamen.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1776/2016, del 12 de septiembre del 2016, 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.

12. 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 04 de octubre del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1371/2016**, bajo el Folio número **174/16** relativa al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Juan de San Miguel Perusquia Hernández, en representación de la Persona Moral denominada “Grupo de Inversión PEMA” S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, con superficie de 1,500.86 m², e identificado con clave catastral 14 03 110 01 182 038.

2. Mediante escritura 62,652 de fecha 29 de mayo de 2014, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría número 16 de la demarcación notarial de Querétaro, se formaliza la Constitución de una Sociedad Mercantil que se denomina “Grupo de Inversión PEMA”, Sociedad Anónima de Capital Variable, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En la citada escritura de propiedad, en el transitorio primero, se designa como Administrador único de la Sociedad, al C. Juan de San Miguel Perusquia Hernández.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, con superficie de 1,500.86 m², e identificado con clave catastral 14 03 110 01 182 038, mediante escritura 62,653 de fecha 29 de mayo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Adscrito a la Notaría número 16 de la demarcación notarial de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 486452/0003 de fecha 21 de julio de 2014.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

5. Con base a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, con fecha 9 de marzo de 2015, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201501945, en la cual se señala que una vez analizada su petición, con base a su ubicación, superficie del predio y la densidad de población referida, se puede desarrollar un máximo de 6 viviendas, haciéndose notar que previo a su construcción deberá obtener de esta Dirección de Desarrollo Urbano, el Dictamen de uso de suelo, así como todas sus autorizaciones correspondientes.

6. El predio en estudio corresponde a una fracción del predio denominado La Rica, ubicado en una zona en proceso de desarrollo y urbanización, colindante con el fraccionamiento Cipreses, en los que se desarrollan viviendas de tipo residencial y residencial medio, con conexión a través de la calle Cipreses hacia la Avenida Independencia, misma que sirve como vía de enlace entre la cabecera de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y la Zona de Juriquilla que alberga diversos fraccionamientos de tipo residencial medio a medio alto, y sobre la que se ubican viviendas y actividades de tipo comercial y servicios. Así mismo en la zona se han conformado conjuntos habitacionales, no obstante lo cual actualmente tiene un bajo porcentaje de desarrollo, con lotes baldíos colindantes.

7. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta del mismo que permita conocer el destino específico pretendido, así como las características del tipo de edificación, por lo que quedaría sujeto al uso permitido en la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana conforme a la zonificación secundaria correspondiente, así como dar cumplimiento a la normatividad aplicable de acuerdo al destino y proyecto que se pretenda llevar a cabo.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio, tiene acceso a través de la Privada Cipreses, la cual se comunica con la Avenida Independencia que comunica al sur con la zona de Juriquilla y al norte con la cabecera de la delegación municipal de Santa Rosa Jáuregui, siendo que la vialidad que da frente al predio es desarrollada a base de empedrado en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto, existiendo en la zona alumbrado público, sin embargo no se observó la existencia de drenaje o red hidráulica en la zona.

El predio se ubica en la parte alta del fraccionamiento, por lo que cuenta con una pendiente ascendente en sentido norte – sur, cuya pendiente oscila con una inclinación de entre 15 a 20 grados de inclinación, destacando adicionalmente que el fraccionamiento cuenta con un porcentaje aproximado de 10 % de ocupación.

OPINIÓN TÉCNICA.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción I, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, con superficie de 1,500.86 m², e identificado con clave catastral 14 03 110 01 182 038.

Lo anterior dada la ubicación del predio en una zona en proceso de desarrollo proyectado a corto y mediano plazos, así como la superficie del terreno, toda vez que con su autorización se llevará a cabo un proyecto con el que se pretende inducir un desarrollo que apoyará la consolidación de la estructura urbana con su integración a esa zona, en función de la aptitud territorial, condiciones de infraestructura urbana y accesibilidad, con lo que se dará aprovechamiento a vacíos urbanos, con instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo y con un mayor aprovechamiento, sin que se modifique la estructura urbana establecida en el sitio, en congruencia con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, así mismo 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, no obstante se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, la cual depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
 - El destino y uso que se pretenda dar al inmueble a desarrollar, debe ser compatible, con los usos y destinos que forman parte de la tabla de compatibilidad de uso, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
 - 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.
 - 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.
 - 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, debe 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 correspondiente, 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.
- 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...”

13. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/1777/2016 del 12 de septiembre 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.”

14. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 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/8002/2016 de fecha 15 de noviembre 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.”

15. 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 de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 174/16 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 22 veintidós de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 13 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2), a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Fracción 5, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción del predio rústico identificado como lote 2 del Fraccionamiento “La Rica”, Fracción II de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de acuerdo a la Opinión Técnica No. 174/16, señalada en el considerando 12 doce 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 12 doce del presente Acuerdo, así como a las condicionantes emitidas en el Dictamen Técnico de la

Secretaría de Movilidad, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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 interesado; 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 determinen en 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 a partir de su notificación.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la empresa moral "Grupo de Inversión Pema" 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 23 VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE 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 8 de noviembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 84 con política de Aprovechamiento Sustentable y 87 con política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; 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. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.
6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

9. Les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;

II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

14. Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

16. Mediante oficio SSMA/DPLA/644/2016 de fecha 4 de julio de 2016, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Resendiz, Subsecretario del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la solicitud de la persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal Carlos Alberto Cerda Ayala, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, la cual se encuentra en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 84 Oriente de Tlacote el Bajo y 87 Laderas de Tlacote El Bajo, a efecto de que dicha Parcela sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 Zona Urbana de Querétaro; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.

17. La solicitante acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio, a través de los siguientes instrumentos:

17.1. Escritura Pública número 7,501 de fecha 10 de diciembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Dávila Díaz de León, Notario Titular de la notaría pública número 23, del Estado de Aguascalientes, a través de la cual se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil denominada Desarrollos y Construcciones del Centro S.A. de C.V..

17.2. Escritura Pública número 7,371 de fecha 14 de abril de 2014, pasada ante la fe del Lic. Javier Ramírez Isunza, Notario Titular de la notaría pública número 43, del Estado de Aguascalientes, a través de la cual se otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a favor de Carlos Alberto Cerda Ayala.

17.3. Escritura Pública número 31,985 de fecha 21 de julio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la notaría pública número 30, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad del predio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 511244/3.

18. Que en fecha 21 de julio de 2016, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 14 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, la cual cuenta con una superficie total de 38-48-35.93 Ha. (384,835.93 m2), para la desincorporación de una superficie de la misma correspondiente a 271,105.93 m2 de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 84 "Oriente de Tlacote el Bajo" con política de Aprovechamiento Sustentable y una superficie de 113,730 m2 de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 87 "Laderas de Tlacote el Bajo" con política de Protección; para que sean incorporadas a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 10 votos a favor y 4 votos en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable y Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; determinándose los siguientes acuerdos:

“ ...

El Biól. Ulises Padilla de SEDESU pregunta sobre la postura con respecto al banco de material aún vigente y menciona que existen 7 bancos de material en la zona. En la Aprobación debe quedar asentado que la realización del proyecto está condicionada a la conclusión del aprovechamiento de la licencia de operación de los bancos de material que hay en su colindancia para dar cumplimiento a lo establecido en la legislación en materia ambiental aplicable, solo hasta entonces podrá ejecutarse la etapa de proyecto que este dentro del radio de los 500m de distancia de estos.

...

La Bio. América Vizcaino pregunta por la zona de amortiguamiento para separar la zona de conservación y si esta zona iba a ser entregada a FIQMA. El promovente señala que el proyecto considera la donación a favor de FIQMA, de las franjas perimetrales del predio cuya sección es variable y que serán adicionales a lo que obliga la ley, y serán escrituradas.

...”

19. Que en fecha 29 de julio de 2016, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, No. 43, Tomo CXLIX, Página 9324, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto de la parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el AM de Querétaro en el cual se publicó en las fechas 27 y 29 de julio y el 2 de agosto del año en curso; así como en el Diario de Querétaro de fecha 29 de julio y 2 de agosto ambas de 2016; sin haberse recibido observaciones al respecto.

20. Que en fecha 21 de julio de 2016, se llevó a cabo la Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 7 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.

21. Mediante el oficio SEDECO/DG/DEM/DPA/1397/2016 de fecha 28 de septiembre de 2016 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicita se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, respecto de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, anexando la documentación sustento de la misma.

22. Derivado de la solicitud descrita en el párrafo que antecede, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/1973/2016 de fecha 5 de octubre de 2016, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su Opinión Técnica debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones; dependencia que da contestación a través del oficio SEDECO/DG/DEM/DPA/1431/2016 recibido el día 11 de octubre de 2016, a través del cual remite la opinión técnica con número de folio 001/2016, señalando textualmente lo siguiente:

“...

ANTECEDENTES

1. El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

2. Mediante oficio SSMA/DPLA/644/2016, signado por el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, Subsecretario de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se recibió en esta Secretaría el 4 de julio de 2016, la solicitud por parte del C. Carlos Alberto Cerda Ayala, en su calidad de Representante Legal de Desarrollos y Construcciones del Centro S.A. de C.V., (Escritura 7371 de fecha 14 de abril de 2015 que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, actos de administración y actos de dominio que otorga la Sociedad "Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.") respecto a la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., propiedad de la Sociedad "Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V.", (Contrato de compra venta-Expediente 30609.15, instrumento público Num 31,985 y Tomo 640 de la Notaría Pública Número 30) que se encuentra en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 84 "Oriente de Tlacote El Bajo" y 87 "Laderas de Tlacote El Bajo", a efecto de que sea incorporada a la UGA 100 "Zona Urbana de Querétaro". Dicha solicitud venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

3. El POEL refiere para ambas UGA's lo siguiente:

- UGA 84 (Oriente de Tlacote El Bajo): UGA con política de aprovechamiento sustentable, es un área con características apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, específicamente el suelo, así como para la consolidación de actividades agropecuarias.

- UGA 87 (Laderas de Tlacote El Bajo): UGA con política de protección, definida como un terreno no urbanizable por razón de sus valores ambientales, como lo son la protección de cuencas hidrológicas y recarga de acuíferos, sus terrenos forestales y por tener factores de riesgos naturales.

4. A manera de resumen, el Estudio Técnico Justificativo elaborado para esta solicitud de modificación indica que:

- *La zona de estudio se ubica en un clima del tipo climático Semiseco Semicálido (Bs1hw) con lluvias de verano. Este abarca el 32.73% de la superficie del municipio de Querétaro. Para la precipitación, la media anual es de 557.6 mm, con registro de 186.7 mm, para el 2000 el año más seco, y 999.2 mm para 1933 como el año más lluvioso. Con respecto a las Medias Mensuales a lo largo del año, se tiene que la época de lluvias es de verano y a inicio de otoño con dos picos separados por el mes de Agosto. La Temperatura Media Anual es de 18.9 °C, con una media anual máxima de 20.1°C, 1921 y el 2005 se consideran los años más fríos con una media de 17.4°C. A lo largo del año y con respecto a las medias mensuales, las épocas de mayor calor son durante la Primavera y a principios y mediados de Verano, en el mes de Abril, comienza la temporada de calor con sus 21.0°C y posteriormente el mayor pico de temperatura es en Mayo y Junio (con 22.3°C y 21.7°C, respectivamente), descendiendo paulatinamente en Julio (20.5°C) y Agosto (20.4°C).*

- *De 1990 al 2010 se han registrado un total de 483 días con heladas, que representa el 12.01% de los datos recabados, por lo cual la zona presenta una baja susceptibilidad a dicho fenómeno meteorológico. En un periodo de 9 años no se ha presentado ninguna granizada, lo que indica que la zona de estudio se considera de nula a baja susceptibilidad a dicho fenómeno meteorológico. En un periodo de 9 años se han registrado 21 días con niebla; considerando así a la zona de estudio de baja a muy baja susceptibilidad a dicho fenómeno meteorológico, asimismo la zona de estudio se considera como de baja susceptibilidad a Tormentas Eléctricas ya que en un periodo de 9 años, sólo se presentaron en 40 días (1.22%).*

- *La zona de estudio, se localiza en una zona de lomeríos con dirección general de Este a Oeste. De Mayo a Octubre predominan los vientos que proceden del Este y Noreste, con una frecuencia de un 80% para los que provienen del Este, del 10% del Norte y del 10% del Oeste y de Noviembre a Abril, los vientos dominantes continúan siendo del Este y Noreste, no obstante de que las frecuencias son de un 40% para los provenientes del Este y del 15% para los del Norte.*

- *La zona de estudio se localiza en la Provincia Fisiográfica del Eje Neovolcánico, a un nivel más detallado, la zona de interés pertenece a la Subprovincia de Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo y con respecto a la Topografía, se tiene registrado a Lomerío con Llanuras que representa para el Municipio Litológicamente. Aproximadamente el 60% de la Zona de estudio, en sus porciones Sur, Este, Norte y parte Noroeste, está conformado por Basalto del Terciario Plioceno-Cuaternario, mientras que el resto de la zona es de Toba ácida del terciario Superior, careciendo de Fallas y Fracturas.*

- *Topográficamente, el total de la Zona de estudio presenta un porcentaje de pendiente <8%. El suelo es de Vertisol pélico con Litosol y textura fina (Vp+I/3). Con una profundidad promedio de 75 cm., y una infiltración moderada.*

- *Hidrológicamente, la zona de estudio y su área de influencia se localizan en la región Hidrológica Lerma Santiago (RH12). A nivel de Cuencas, la zona de estudio pertenece a la llamada Cuenca del Río Laja y a nivel de Subcuenca, pertenece a la del Río Apaseo y superficialmente la zona de estudio carece de cuerpos de agua, pero presenta una corriente intermitente que atraviesa la zona de estudio en su porción Norte, fluye de Noreste a Noroeste y es considerada como zona federal de cauce.*

- *Respecto a la vegetación, la que domina en hasta aproximadamente un 80% es el Matorral crasicaule y las porciones consideradas de Agricultura de riego, son remanentes y las colindancias con dicho uso, corresponden actualmente a zonas de explotación de material.*

La Dirección de Ecología Municipal llevó a cabo una visita de inspección en fecha 8 de julio de 2016, para verificar el contenido del estudio técnico justificativo, verificándose la información presentada.

5. Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante diversos oficios marcados con el número DG/DEM/DPA/0103/2016 y de fecha 12 de julio de 2016, firmados por el M. en P.P. Alfredo López Rojas en su carácter de Presidente del Órgano Técnico del Comité del Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico, misma que se celebraría el jueves 21 de julio de 2016.

6. En fecha 21 de julio de 2016 se llevó a cabo la Primera Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local en las instalaciones del Municipio de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se pasó lista y se declaró Quórum con la asistencia de 14 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, presentando en la misma la solicitud de modificación por parte de la Parcela 477, Ejido Tlacote el Bajo, con las siguientes características:

- Parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo.
- Superficie: 38-48-35.93 ha (384,835.93 m²).
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA):
 - No. 84 "Oriente de Tlacote El Bajo" (271,105.93 m²) y
 - No 87 "Laderas de Tlacote El Bajo" (113,730.00 m²).
- Política actual: No. 84 "Oriente de Tlacote El Bajo" con política de Aprovechamiento sustentable y No 87 "Laderas de Tlacote El Bajo" con política Protección.
- Política solicitada: Urbana.

Cuadro de construcción de acuerdo al certificado parcelario No. 000000113993 de la Parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	345676.871	2285825.410	17	345324.202	2285005.907
2	345690.606	2285807.763	18	345353.653	2285075.721
3	345737.577	2285741.869	19	345357.828	2285083.731
4	345562.554	2285693.575	20	345323.064	2285120.556
5	345558.245	2285641.980	21	345338.483	2285134.955
6	345537.019	2285598.616	22	345388.378	2285174.523
7	345536.886	2285519.219	23	345347.121	2285229.868
8	345525.905	2285472.178	24	345405.079	2285314.511
9	345532.094	2285429.486	25	345387.001	2285351.966
10	345560.041	2285408.370	26	345213.482	2285295.161
11	345596.148	2285295.014	27	345190.160	2285287.526
12	345665.646	2285040.459	28	345145.117	2285246.718
13	345466.040	2285045.167	29	345088.542	2285221.869
14	345460.361	2284869.456	30	345011.893	2285207.534
15	345423.639	2284826.275	31	345082.631	2285251.803
16	345282.738	2284916.794	32	344749.815	2285573.466
Superficie: 384,835.93 m ²					

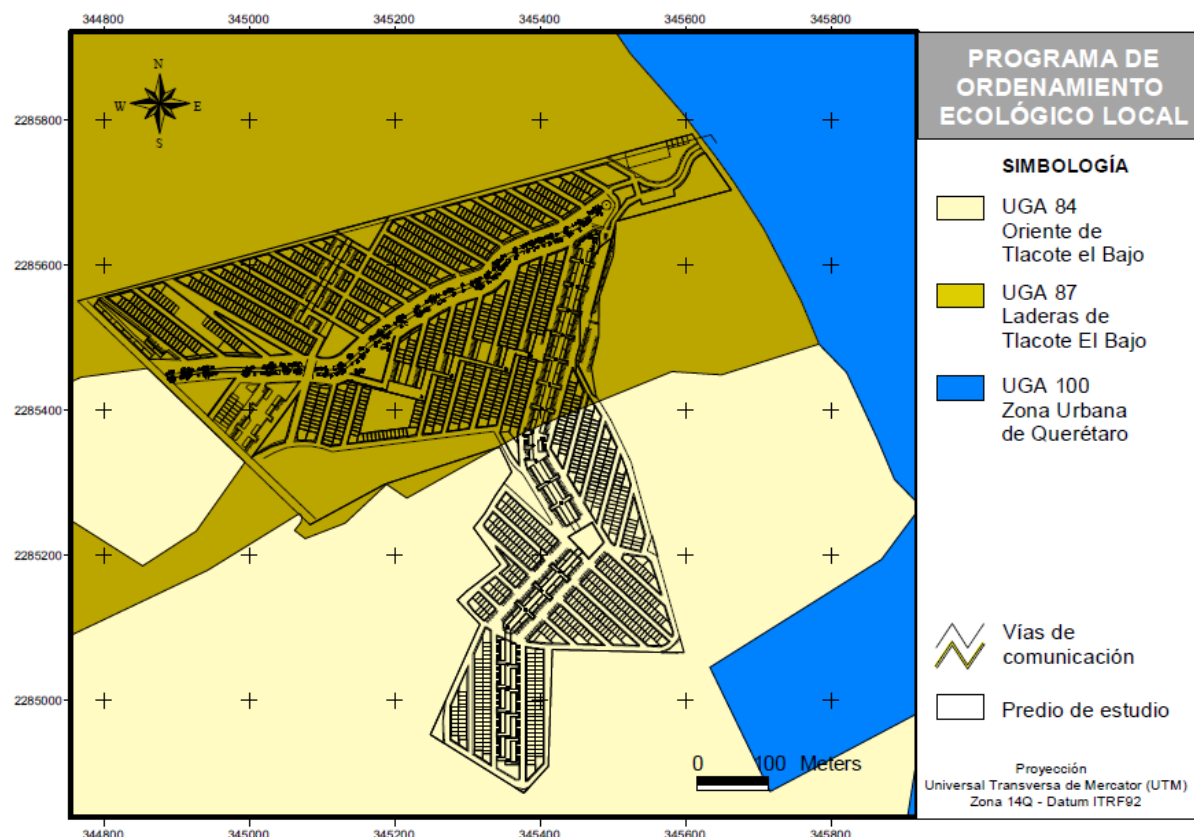


Figura. Parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

7. Una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a la votación del Órgano Técnico del Comité, resultando para la solicitud de la parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, 10 votos a favor y 4 en contra, basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas con política de aprovechamiento sustentable y protección, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro. Por lo anterior, se determinó que la solicitud es favorable quedando condicionada a que el promovente asegure lo siguiente:

- De conformidad a lo propuesto en el Programa de Manejo de Masa Vegetal, en lo correspondiente a la Remoción y Reubicación de Vegetación ingresado por el promovente, del total del predio, se destinarán 36,637.00 m² para usar como cinturones de Protección en las porciones Norponiente, Surponiente y Sur, los cuales se concentraran en el perímetro del predio y en una pequeña elevación que contiene el fragmento de bosque tropical caducifolio mejor conservado en la zona y donde se podrán reubicar los ejemplares de flora nativa del resto del predio, además de que esta superficie será escriturada a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente, respetando una superficie de 22,943.00 m² como Zona Federal de Cauce.
- La vegetación a reubicar, por un total de 5,096 ejemplares rescatados, de acuerdo con el Programa de Manejo de Masa Vegetal-Remoción y Reubicación de Vegetación Nativa presentado, podrán colocarse en los cinturones de Protección del predio o en otros sitios que determine la autoridad municipal.
- Debido a la existencia de 7 bancos de material, la realización del proyecto debe quedar condicionada a la conclusión del aprovechamiento de la licencia de operación de los bancos de material que hay en su colindancia para dar cumplimiento a lo establecido en la legislación en materia ambiental aplicable, solo hasta entonces podrá ejecutarse la etapa de proyecto que este dentro del radio de los 500 m de distancia de estos.

8. Atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en fecha 29 de julio de 2016, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "la Sombra de Arteaga" No. 43 Tomo CXLIX, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la Parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro, como lo son los periódicos AM y Noticias, en fechas del 27 de julio, 29 de julio y 2 de agosto, todas del 2016. No se recibieron observaciones.

9. Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficios marcados con el número SEDECO/DG/DPA/1258/2016, de fecha 22 de agosto de 2016, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la Segunda Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo, que se celebraría el viernes 26 de agosto de 2016.

10. En fecha 26 de agosto de 2016 se llevó a cabo la Segunda Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se pasó lista y se declaró Quórum con la asistencia de 7 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando por unanimidad de votos del Órgano Ejecutivo del Dictamen del Órgano Técnico del Comité, las dos solicitudes de modificación presentadas, una de ellas, la de la Parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote el Bajo.

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera factible la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación de la parcela 477 Z-2 P ½ del Ejido Tlacote El Bajo Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro., de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) no. 84 "Oriente de Tlacote El Bajo" y 87 "Laderas de Tlacote El Bajo", para ser incorporada a la UGA 100 "Zona Urbana de Querétaro", por lo que en caso que el H. Ayuntamiento autorice dicha modificación quedará condicionada a:

- Destinar del total del predio, 36,637.00 m² para usar como cinturones de Protección y escriturarlo a favor del Fideicomiso Queretano para la Conservación del Medio Ambiente. El promovente deberá realizar los trabajos técnicos necesarios para definir el/los polígono/s correspondientes.

- Respetar una superficie de 22,943.00 m² como Zona Federal de Cauce.

- Reubicar un total de 5,096 ejemplares rescatados, de acuerdo con el Programa de Manejo de Masa Vegetal-Remoción y Reubicación de Vegetación Nativa presentado, podrán colocarse en los cinturones de Protección del predio o en otros sitios que determine la autoridad municipal.

- Establecer en las autorizaciones de la etapa de realización del proyecto, la conclusión del aprovechamiento de la licencia de operación de los bancos de material que hay en su colindancia, dentro del radio de los 500 m de distancia de estos, para dar cumplimiento a lo establecido en la legislación en materia ambiental aplicable.

- 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 lo siguiente:

1. Emisión de estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento por la cantidad de \$2,278.00 (Dos mil doscientos setenta y ocho pesos, 00/100 M.N.), mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, de conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2016.

2. Derechos que se generen por la autorización, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de \$1,294,675.93 (Un millón doscientos noventa y cuatro mil seiscientos setenta y cinco pesos, 93/100 M.N.) , lo anterior con base en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2016, que en su Artículo 37, numeral 4 refiere que se causará y pagará por autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, para predios mayores a 1000 m², la cantidad de \$9.00 pesos por metro cuadrado para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Protección (PP), Restauración (PR) o Salvaguarda y Riesgo (PSR) y \$1.00 peso para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento sustentable (PAS), como se muestra en la siguiente tabla:

UGA afectada	Política de la UGA	Superficie m ²	Monto \$
UGA 84 (Oriente de Tlacote El Bajo)	Aprovechamiento sustentable (PAS)	271,105.93	271,105.93
UGA 87 (Laderas de Tlacote El Bajo)	Protección (PP)	113,730.00	1,023,570.00
Total		384,835.93	1,294,675.93

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, , 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 37, fracción IV, numeral 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2016; 8 fracción V y 17 del Reglamento Ambiental del

Municipio de Querétaro y 11 fracción X y XVIII , 20 fracción XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracción I, 53 y 55 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.”

23. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las peticiones de referencia, así como la opinión técnica citada en el párrafo que antecede, 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/7609/2016 de fecha 2 de noviembre de 2016, 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.”

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, la cual cuenta con una superficie total de 38-48-35.93 Ha. (384,835.93 m²), para la desincorporación de una superficie de la misma correspondiente a 271,105.93 m² de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 84 “Oriente de Tlacote el Bajo” con política de Aprovechamiento Sustentable y una superficie de 113,730 m² de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 87 “Laderas de Tlacote el Bajo” con política de Protección; para que sean incorporadas a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable y Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con la opinión técnica con número de folio 001/2016 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 8 de noviembre de 2016, en el Punto 8, Apartado IV, inciso 17, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, respecto de la desincorporación de la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 84 con política de Aprovechamiento Sustentable y 87 con política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, lo anterior de conformidad con la validación emitida por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local y con la Opinión Técnica con folio 001/2016, citadas en los considerandos 20 y 22 respectivamente, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., deberá transmitir a título gratuito a favor del Fideicomiso Queretano para la conservación del Medio Ambiente FIQMA, la superficie correspondiente a 36,637.00 m² para destinarse como cinturones de protección.

TERCERO. La persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., deberá respetar una superficie de 22,943.00 m² como Zona Federal de Cauce.

CUARTO. En caso de que en un futuro se pretendan realizar proyectos en dicho predio, estos deben condicionarse a la conclusión del aprovechamiento de la licencia de operación de los bancos de material que hay en su colindancia para dar cumplimiento a lo establecido en la legislación en materia ambiental aplicable, solo hasta entonces podrá ejecutarse la etapa de proyecto que este dentro del radio de los 500m de distancia de estos.

QUINTO. La solicitante deberá reubicar un total de 5,096 ejemplares rescatados, de acuerdo con el Programa de Manejo de Masa Vegetal-Remoción y Reubicación de Vegetación Nativa presentado, podrán colocarse en los cinturones de Protección del predio o en otros sitios que determine la autoridad municipal.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General, en coordinación con el Fideicomiso Queretano para la conservación del Medio Ambiente FIQMA, y la Persona Moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la donación descrita en Resolutivo **SEGUNDO** del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Catastro, para que en coordinación con la solicitante Desarrollos y Construcciones del Centro S.A. de C.V., realicen los trabajos técnicos necesarios a fin de definir el/los polígono/s correspondientes a la superficie de 36,637.00 m² para destinarse como cinturones de protección que deberá ser donada a favor del Fideicomiso Queretano para la Protección del Medio Ambiente FIQMA, mismos que correrán por cuenta de la solicitante.

OCTAVO. 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, y emisión de dictamen descritos en la opinión técnica con folio 001/2016, citada en el considerando 22 del presente Acuerdo, derivados de la presente autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" para el ejercicio fiscal 2016, mismos que deberán ser cubiertos ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar las constancias que así lo acrediten ante la Secretaría del Ayuntamiento.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

DÉCIMO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

DÉCIMO PRIMERO. 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", así como en dos diarios de mayor circulación, 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 surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Ecología Municipal dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento 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 Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Finanzas, Dirección General de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaría del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la Persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, 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 9 NUEVE DE NOVIEMBRE 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 08 de Noviembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a una densidad de población máxima de 600 hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa identificado como fracción 2, fraccionamiento Valle de Juriquilla; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, 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 el escrito signado por el ciudadano Apolonio Chacón Bucio; propietario del inmueble ubicado en Avenida Santa Rosa, Fracción 2 del Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con clave catastral 140100122197004, con una superficie de 4,909.49m², mediante el cual solicita Uso de Suelo necesario para desarrollar un proyecto consistente en un edificio departamental.
5. Mediante escritura pública número 38,280 de fecha 13 de Mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Eduardo Luque Hudson, Notario adscrito a la Notaría Pública número 30 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en Avenida Santa Rosa, Fracción 2 del Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jauregui, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.
6. Mediante el oficio número SAY/DAI/2142/2016 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.
7. 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 opinión técnica **202/16** relativa a la solicitud de Uso de Suelo necesario para desarrollar un proyecto consistente en un edificio departamental en el inmueble ubicado en Avenida Santa Rosa, Fracción 2 del Valle de Juriquilla, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, con clave catastral 140100122197004, con una superficie de 4,909.49m², desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Apolonio Chacón Bucio, solicita el incremento en la densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa identificado como Fracción 2, del fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, identificado con clave catastral 14 01 001 22 197 004.**
2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a favor del C. Apolonio Chacón Bucio, mediante escritura número 38,280 de fecha 13 de mayo de 2016, pasado ante la fe del Lic. Eduardo Luque Hudson, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con la escritura de propiedad referida, el predio en estudio identificado como Fracción 2, se encuentra ubicado en la Avenida Santa Rosa del fraccionamiento Valle de Juriquilla, y cuenta con una superficie de 4,909.49 m².

3. Respecto a la adquisición del predio por el particular, se deriva del Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de diciembre de 2014, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la Permuta de los inmuebles de propiedad privada localizados en calle Libertad, en la colonia Felipe Carrillo Puerto que se identifican con clave catastral 140100109001112, 140100109001113, 140100109001114, 140100109001419 y 140100109001292, por dos predios propiedad municipal, ubicados el primero en Avenida Santa Rosa del fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación municipal Félix Osores Sotomayor, con superficie de 4,909.49 m² y el segundo correspondiente a una fracción del predio ubicado en Avenida La Vista del fraccionamiento La Vista Residencial, Delegación municipal Epigmenio González con superficie de 2,922.42 m², de los cuales es motivo del presente estudio, el predio ubicado en Avenida Santa Rosa, localizado en el fraccionamiento Valle de Juriquilla.

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

5. No obstante lo anterior debido a su permuta con el particular, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de diciembre de 2014, publicado en la Gaceta Municipal N° 53, de fecha 17 de febrero de 2015, se autorizó el cambio de uso de suelo del predio en estudio de Equipamiento Institucional a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

6. Con base en lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite el Informe de uso de Suelo IUS201605497 de fecha 21 de julio de 2016, en el que se informa que el predio cuenta con el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), haciendo mención de que previo al desarrollo de alguna construcción en el sitio, deberá obtener el Dictamen de uso de suelo correspondiente al proyecto específico, respetando los parámetros de la normativa por zonificación siguientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8, y una Altura Máxima de construcción de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 mts, los cuales se toman a partir del nivel de banqueteta.

7. El propietario del predio, presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el predio en estudio, en el que considera la construcción de una edificación que comprende 3 niveles en planta sótano para dotar del área de estacionamiento, así como la construcción de 9 niveles adicionales, a partir del nivel de banqueteta, con lo siguientes elementos y distribución:

- Tres niveles en planta sótano: Para dotar del área de estacionamiento, con capacidad para 54 vehículos por nivel, de los cuales se consideran dos espacios por nivel, para visitas y/o personas con capacidades diferentes, contando cada uno de los niveles con área de escaleras y área de elevadores.
- Planta Baja: Áreas de vestíbulo, escaleras y de elevadores, 10 locales comerciales, área de estacionamiento con capacidad para 49 cajones, de los cuales se consideran 4 espacios para personas con capacidades diferentes, además de contar con un área de juegos infantiles y un área de sanitarios.
- Del nivel 1 al 8: Áreas de elevadores y de escaleras, así como 10 viviendas por nivel, siendo que cada una de las viviendas, considera una cocina, sala, comedor, un estudio, medio baño y una recámara con baño.

8. El fraccionamiento Valle de Juriquilla corresponde a un desarrollo ubicado al sur de la zona de Juriquilla y del fraccionamiento Residencial Santa Fe ubicado al norte del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con características similares de urbanización al estar diseñados en su estructura urbana y de infraestructura para el establecimiento de vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado edificios verticales conservando la densidad asignada para el fraccionamiento, el cual se compone de macrolotes condominales de acuerdo al proyecto de lotificación autorizado, en los que se han desarrollado conjuntos habitacionales y lotes con viviendas unifamiliares desarrolladas en dos niveles, contando con una ocupación aproximada de lotes del 50 %. La distribución de los lotes se genera a partir de una vialidad central, que conecta al fraccionamiento en sentido norte – sur, con un camellón central que funciona como parque lineal, mismo que da servicio con actividades recreativas a los habitantes del fraccionamiento con la dotación de áreas verdes y recreativas. El fraccionamiento cuenta con servicios de infraestructura como agua potable, drenaje, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, adecuados para proyectos de tipo residencial.

En lo que respecta a las características de la vialidad que da acceso al predio en estudio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica con banquetas de adocreto y guarnición de concreto, considerando un parque lineal central, la cual se continúa al sur, con intersección con la Avenida Portones, la cual está desarrollada parcialmente en parcelas del ejido Jurica colindantes.

9. Actualmente el predio carece de construcción en su interior, contando únicamente con vegetación a nivel de arbustos, matorrales ubicados de manera dispersa en el interior del predio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a una densidad de población máxima de 600 hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa identificado como fracción 2, fraccionamiento Valle de Juriquilla, con superficie de 4,909.49 m², e identificado con la clave catastral 14 01 001 22 197 004; delegación municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con el objeto de apoyar el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, siendo la densidad de población máxima prevista para la zona de 600 hab./ha., lo que permite la consolidación de los vacíos urbanos existentes con el desarrollo de un proyecto con una tipología para vivienda residencial, sin generar un impacto urbano negativo ya que no se modifica drásticamente la estructura urbana, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- La autorización al incremento de densidad de población solicitada, no autoriza el proyecto presentado por el promotor, para lo cual, en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro, apruebe el incremento de densidad de población, es necesario que se presente ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar y bajo el parámetro de coeficientes y altura máximos autorizados.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Los parámetros normativos a aplicar a su proyecto serán los considerados para el uso de suelo habitacional con densidad de 600 hab./ha. que refiere la Normatividad por zonificación considerada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la delegación Félix Osores Sotomayor, que incluye la altura máxima para el proyecto, en base al dictamen de altura máxima que se emita.
- Dado el incremento de densidad de población autorizado y la ubicación del predio, queda sujeto a obtener el visto bueno por parte de la Comisión Estatal de Aguas y/o el organismo operador correspondiente, a fin de que se le indiquen los trabajos que se deban llevar a cabo que permitan amortiguar y/o canalizar las descargas de aguas que el proyecto requiera, a fin de mitigar el impacto que se pudiese generar por su autorización, por lo que previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la autoridad municipal correspondiente, debe presentar los estudios referidos, así como el cumplimiento a las observaciones y medidas de mitigación que le sean indicadas por las dependencias referidas.
- 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.
- 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.
- En caso de que con la autorización a la modificación de uso de suelo solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno y la Secretaría del Ayuntamiento.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.”

8. De la misma manera y mediante oficio SAY/DAI/2143/2016 de fecha 24 de Octubre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7609/2016 de fecha 02 de Noviembre 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 08 de Noviembre del 2016, en el punto 8, apartado IV, inciso 20, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a una densidad de población máxima de 600 hab./ha., para el predio ubicado en Avenida Santa Rosa identificado como fracción 2, fraccionamiento Valle de Juriquilla; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la Opinión referida en el considerando 7 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 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico de Movilidad que emita la Secretaría de Movilidad, según lo señalado en el considerando 8 ocho del presente acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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 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. 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 determinen en 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.

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 legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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 de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique al ciudadano Apolonio Chacón Bucio.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 NUEVE DE NOVIEMBRE 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**

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Inmobiliaria Diarel S.A. de C.V.
Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Martha** ubicado en Calle Avenida San Daniel No. 5350 del Fraccionamiento San Miguel II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número DDU/DU/3430/2006 de fecha 12 de julio de 2006, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 75 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/DU/5910/2006 de fecha 06 de diciembre de 2006, 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 Privada de Santa Martha ubicado en Calle Avenida San Daniel No. 5350, del Fraccionamiento San Miguel II, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$31,783.03 (treinta y un mil setecientos ochenta y tres pesos 03/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G-422513 de fecha 07 de diciembre de 2007, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha abril de 2007 la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Inmobiliaria Canarios, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada de Santa Martha
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Privada de Santa Martha de fecha 13 de febrero de 2009, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Privada de Santa Martha ubicado en Calle Avenida San Daniel No. 5350, del Fraccionamiento San Miguel II, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 23 de septiembre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa. Inmobiliaria Diarel S.A. de C.V. Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Conjunto Habitacional Privada Santa Martha A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Martha reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/DU/5910/2006 de fecha 06 de diciembre de 2006, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

...I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

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

6. Mediante escrito presentado por el Arquitecto Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la persona moral denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología con fecha 21 de julio de 2016, solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del fraccionamiento de tipo popular

denominado "Real del Marqués", ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre de 1981, instrumento inscrito bajo el número 995, folios 250 V del tomo número XXXVIII del volumen de la sección de Comercio del Municipio de Celaya, Estado de Guanajuato, de fecha 14 de abril de 1982, se hace constar la constitución la sociedad mercantil denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante escritura pública número 40,358 de fecha 31 de mayo de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00223346/0001 de fecha 30 de octubre de 2006, se hace constar el contrato a plazos de una superficie de 185,952.40 m2, por una parte el Señor José Amílcar González de Cosío Frías como la parte vendedora y la otra como la parte compradora la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., replantada en su acto por el apoderado legal el Ingeniero Julián Malo Guevara.
3. Mediante escritura pública 40,431 de fecha 13 de junio de 2006, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00223357/0001 de fecha 30 de octubre de 2006, se hace constar el contrato a plazos de una superficie de 46,047.60 m2, por una parte el Señor José Amílcar González de Cosío Frías como la parte vendedora y la otra como la parte compradora la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., replantada en su acto por el apoderado legal el Ingeniero Julián Malo Guevara.
4. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 5 de julio de 2006, la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del C. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.
5. Mediante escritura pública 41,738 de fecha 15 de enero de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00235520/0001 de fecha 29 de marzo de 2007, se hace constar el contrato a plazos de una superficie de 182,000.00 m2, por una parte el Licenciado Arturo González de Cosío Frías como la parte vendedora y la otra como la parte compradora la empresa denominada Bufette Profesional de Construcción, S. A. de C. V., replantada en su acto por el apoderado legal Ingeniero Julián Malo Guevara.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita la Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió la Licencia de Fusión de predios número 2007-422, de fecha 3 de octubre de 2007, en la que se fusionan tres predios ubicados en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para conformar una superficie de 414,000.00 m2, propiedad de la empresa Bufette Profesional de Construcción, Sociedad Anónima de Capital Variable.
7. Mediante Escritura Pública número 43,317 de fecha 22 de octubre de 2007, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 256587/1, de fecha 22 de enero de 2008, se protocoliza la Licencia de Fusión de predios número 2007-422, de fecha 3 de octubre de 2007, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante la cual se fusionan tres predios ubicados en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para conformar una superficie de 414,000.00 m2.
8. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaria de Finanzas Municipales, emitió el Deslinde Catastral DMC2007152, de fecha 17 de enero de 2008, para una superficie de 416,399.295 m2, para el predio identificado con la clave catastral 14 01 042 65 230 016, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
9. La Comisión Federal de Electricidad informó que está en posibilidad de otorgar el servicio de energía eléctrica solicitado, mediante el oficio número DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, para el predio al que denominan Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en la poligonal 2, de la Fracción 1 y la Fracción 2, del predio rústico conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
10. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/1156/2008 de fecha 24 de octubre de 2008, expediente QR-001-05-D emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas para el desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro.
11. La Comisión Estatal de Agua emite convenio de reconocimiento y pago de los adeudos por los derechos de infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios que celebra Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V; de fecha 04 de diciembre de 2008, número de expediente QR-001-05-D y número de convenio DDC/CO/030/2008, correspondiente a los derechos de infraestructura para la prestación del servicio de agua potable a nuevos usuarios del desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro, correspondiente a 600 viviendas.

12. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0086/2009 de fecha 16 de enero de 2009, expediente QR-001-05-D emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas para el desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro.

13. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0221/2009 de fecha 13 de febrero de 2009, expediente QR-001-05-D emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 600 viviendas para el desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro.

14. La Comisión Estatal de Agua emite convenio de reconocimiento y pago de los adeudos por los derechos de infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios que celebra Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V; de fecha 17 de marzo de 2009, número de expediente QR-001-05-D número de convenio DDC/CO/008/2009, correspondiente a los derechos de infraestructura para la prestación del servicio de agua potable a nuevos usuarios del desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro, compuesto por 1,200 viviendas.

15. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0201/2009, de fecha 24 de marzo de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro autoriza en materia de impacto ambiental la procedencia de 1,200 viviendas quedando pendientes 770 viviendas y 7 locales comerciales que serán autorizadas cuando cuente con el total de las factibilidades de agua potable y drenaje sanitario, para un desarrollo al que denominan Real del Marqués, que pretende realizarse en la fracción del predio Potrero de la Mesa de Carrillo, localizado en el camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

16. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2177/2009, de fecha 19 de mayo de 2009, emitió el alineamiento para las vialidades identificadas como Camino a Mompaní y Boulevard Peña Flor, en referencia al predio ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

17. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio con folio SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, dictaminó Factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debiendo realizar las acciones de mitigación vial que en él se indican.

18. El promotor presenta copia del plano autorizado por la Dirección de Tránsito Municipal, con fecha 29 de septiembre de 2009, del proyecto vial del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

19. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/1332/2009 de fecha 18 de septiembre de 2009, expediente QR-001-05-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas y 5 lotes comerciales, para el desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro, con una vigencia de 6 meses a partir del a fechad de recepción.

20. Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/4380/2009 de fecha 9 de noviembre de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, a desarrollarse en 4 etapas, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

21. La Comisión Federal de Electricidad emitió del proyecto de Electrificación con número de aprobación 4890/2009, de fecha 9 de diciembre de 2009, para el fraccionamiento Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro.

22. Presenta el promotor copia de los planos autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 19 de marzo de 2010 de Agua Potable, Alcantarillado Pluvial y Alcantarillado Sanitario, con número de aprobación 10-036 y número de expediente QR-001-05-D, para el fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en la fracción del predio Potrero de la Mesa de Carrillo, localizado en el camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

23. El promotor presenta Proyecto Alumbrado Público autorizado por el Departamento de Alumbrado Público de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/254/2010, de fecha 26 de marzo de 2010, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

25. Para dar Cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el promotor presenta los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio H 0696266, de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$339,225.56, por concepto de Derechos de Supervisión de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0696267, de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$156,189.81, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0696268, de fecha 08 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$209,426.42, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
- Recibo único de pago con folio H 0696269, de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$29,179.48, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

26. El promotor presenta cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, con la publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 29 de junio de 2010, Año I, No. 19 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro en el Tomo CXLIII de fecha 16 de julio de 2010 Número 40 y el Tomo CXLIII de fecha 23 de julio de 2010 Número 41.

27. Mediante dictamen de uso de suelo número 2010-2661, de fecha 24 de mayo de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible la ampliación de uso de suelo para ubicar un total de 2,496 viviendas, 7 lotes de uso comercial y/o de servicios y 1 lote de servicios, para un predio ubicado en la Fracción I del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní, con una superficie de 416,399.00 m2, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

28. Mediante oficio número DDU/CPU/FC/4143/2010, de fecha 15 de octubre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, desarrollado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, ubicado en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; debido a un incremento en la superficie de Equipamiento de la Comisión Estatal de Aguas y una disminución en las superficies Vendible Habitacional y Comercial y/o de Servicios, sin modificar la traza urbana, ni incrementar la densidad de población autorizada.

29. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 17 de noviembre de 2010, con número de Expediente 39/10, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, quedando las superficies de la siguiente manera:

REAL DEL MARQUÉS				
CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y LOTES				
RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	257,868.928	61.928%	189	1,960
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	16,202.322	3.891%	4	0
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	7,864.499	1.889%	1	0
EQUIPAMIENTO CEA	2,271.721	0.546%	1	0
EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)	12,494.933	3.001%	1	0
ÁREA VERDE (DONACIÓN)	36,830.782	8.845%	5	0
ÁREA VIALIDAD	82,866.110	19.901%	0	0
TOTAL	416,399.295	100%	201	1,960

1a ETAPA				
RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	101,382.456	59.340%	49	736
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	16,202.322	9.483%	4	0
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	0.000	0.000%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	2,271.721	1.330%	1	0

EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)	12,494.933	7.313%	1	0
ÁREA VERDE (DONACIÓN)	5,609.848	3.283%	1	0
ÁREA VIALIDAD	32,889.084	19.250%	0	0
TOTAL	170,850.364	100%	56	736

2a ETAPA				
RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	75,846.399	73.723%	34	582
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	0.000	0.000%	0	0
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	0.000	0.000%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	0.000	0.000%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)	0.000	0.000%	0	0
ÁREA VERDE (DONACIÓN)	15,956.635	15.510%	1	0
ÁREA VIALIDAD	11,076.683	10.767%	0	0
TOTAL	102,879.717	100%	35	582

3a ETAPA				
RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	71,483.567	87.116%	5	541
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	0.000	0.000%	0	0
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	0.000	0.000%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	0.000	0.000%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)	0.000	0.000%	0	0
ÁREA VERDE (DONACIÓN)	0.000	0.000%	0	0
ÁREA VIALIDAD	10,571.934	12.884%	0	0
TOTAL	82,055.501	100%	5	541

4a ETAPA				
RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2010				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	9,156.506	15.106%	101	101
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	0.000	0.000%	-	0
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	7,864.499	12.975%	1	0
EQUIPAMIENTO CEA	0.000	0.000%	-	0
EQUIPAMIENTO URBANO (DONACIÓN)	0.000	0.000%	0	0
ÁREA VERDE (DONACIÓN)	15,264.299	25.183%	3	0
ÁREA VIALIDAD	28,328.409	46.736%	-	0
TOTAL	60,613.713	100%	105	101

30. El promotor presenta cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal con número de expediente 39/10 de fecha 17 de noviembre de 2010, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor; mediante escritura pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 404102/1, 404103/1, 404104/1, 404105/1, 404106/1, 404107/1, 404108/1, 404109/1, 404110/1, 404111/1, 404112/1, 404113/1, 404114/1, 404115/1, 404116/1, 404117/1, 404118/1, 404119/1, 404120/1, 404121/1, 404122/1, 404123/1, 404124/1, 404125/1, 404126/1, 404127/1, 404128/1, 404129/1, 404130/1, 404131/1, 404132/1, 404133/1, 404134/1, 404135/1, 404136/1, 404137/1, 404138/1, 404139/1, 404140/1, 404141/1, 404142/1, 404143/1, 404144/1, 404145/1, 404146/1, 404147/1, 404148/1, 404149/1, 404150/1, 404151/1, 404152/1, 404153/1, 404154/1, 404155/1, 404156/1; 404156/2 y 404156/3; de fecha el día 5 de diciembre de 2011, en la que se hace constar la transmisión de propiedad por donación a título gratuito que realizan de una primera parte la sociedad mercantil denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V., como Donante, y de una segunda parte el Municipio de Querétaro, como Donatario, con la comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, respecto de las vialidades, áreas de equipamiento y áreas verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, de la siguiente manera:

- Una superficie de 82,866.110 m2 por concepto de vialidades
- Una superficie de 12,494.933 m2 por concepto de equipamiento urbano.
- Una superficie de 36,830.782 m2 por concepto de áreas verdes.

31. El promotor presenta cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificados con el expediente número 09/10, de fecha 10 de mayo de 2010, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués y 39/10 de fecha 17 de noviembre de 2010, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués; mediante escritura pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, instrumento inscrito en el

Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el día 2 de diciembre de 2011 bajo los folios inmobiliarios 256587/4, 403976/5, 403977/4, 403978/4, 403979/4, 403976/3, 403976/1, 403977/1, 403978/1, 403979/1, 403976/2, 403977/2, 403978/2, 403979/2, 403976/4, 403977/3, 403978/3, 403979/3, para hacer constar la protocolización de los siguientes documentos:

- Acta de ejecución de deslinde, así como el plano de deslinde catastral autorizado elaborado por la Dirección Municipal de Catastro, de fecha 19 de diciembre de 2007, con número de folio DMC2007152.
- La autorización del proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués", emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el 9 de noviembre de 2009, junto con su plano anexo.
- La autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y nomenclatura del fraccionamiento, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, el 10 de mayo de 2010.
- La autorización del proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado "Real del Marqués" emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, el día 17 de noviembre del 2010.

32. En Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 26 de julio de 2011, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Autorización de Venta Provisional de Lotes de la 1ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

33. El promotor presenta proyecto de áreas verdes autorizado por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/261/2011, de fecha 24 de agosto de 2011, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

34. El promotor presenta oficio número SSPM/DTM/IT/2016/12, de fecha 29 de mayo de 2012, mediante el cual la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió la actualización de los avances de las medidas de mitigación vial impuestas en el oficio SSPM/DTM/IT/817/2009, relativo a la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, debiendo dar cumplimiento a las indicadas en dicho documento.

35. El promotor presenta oficio número SSPM/DGM/IV/1373/12, de fecha 3 de diciembre de 2012, mediante el cual la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió la actualización de los avances de las medidas de mitigación vial impuestas en el oficio SSPM/DTM/IT/817/2009, relativo a la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes indicadas en dicho documento.

36. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, identificado con Número de Exp. 05/13 se Autoriza a la empresa denominada "Bufette Profesional de Construcción", S. A. de C. V., la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3a Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

37. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, identificado con el Número de Exp. 05/13, relativo a la autorización de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3a Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta:

- Oficio de la Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, número SSPM/DGM/IV/716/14 de fecha 18 de febrero de 2014, relativo a la actualización del informe semestral respecto a los avances de las medidas de mitigación según oficio SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, para el proyecto del fraccionamiento denominado Real del Marqués.
- Oficio número SSPM/DGM/IV/5010/14 de fecha 02 de octubre de 2014, emitido por la Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, relativo a la actualización del informe semestral respecto a los avances de las medidas de mitigación según oficio SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, para el proyecto del fraccionamiento denominado Real del Marqués.

38. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, Acuerdo identificado con el Número de Exp. 05/13, relativo a la autorización de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3a Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta:

- Comprobante de pago Z-93653 emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, de fecha 7 de mayo de 2013 por concepto de Derechos de Supervisión de la 3ª Etapa del fraccionamiento, por la cantidad de \$123,470.80.
- Comprobante de pago Z-1551082 emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, de fecha 7 de mayo de 2013 por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la 3ª Etapa del fraccionamiento, por la cantidad de \$548,636.38.

39. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, Acuerdo identificado con el Número de EXP. 05/13, relativo a la autorización de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3a Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta publicación en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro de fecha 04 de junio de 2013, Año I, No. 14 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVI de fecha 21 de junio de 2013 No. 31.

40. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 5 de abril de 2013, Acuerdo identificado con el Número de EXP. 05/13, relativo a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización de la 3a Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 22,205 de fecha 20 de agosto de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 403978/8 en donde se protocoliza el Acuerdo antes citado.

41. La Comisión Estatal de Agua emite convenio de reconocimiento y pago de los adeudos por los derechos de infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios que celebra Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V; de fecha 27 de septiembre de 2013, número de expediente QR-001-05-D y número de convenio DDC/CO/178/2013, correspondiente a los derechos de infraestructura para la prestación del servicio de agua potable a nuevos usuarios del desarrollo habitacional denominado Real del Marqués, ubicado en el Polígono 1 y 2 de la fracción 1 y fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de Carrillo del Municipio de Querétaro, correspondiente a 284 viviendas y 5 unidades comerciales.

42. Mediante oficio número VE/1909/2014 de fecha 24 de octubre de 2014, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas y 5 lotes comerciales del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro.

43. El promotor presenta póliza de fianza emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V; numero 3360-00881-5 de fecha 08 de diciembre de 2014, para garantizar la Ejecución y terminación de las obras de urbanización de la Etapa 3, a favor del Municipio de Querétaro la cual tendrá vigencia hasta la conclusión de las obras faltantes y entrega definitiva a satisfacción del Municipio de Querétaro por un monto de \$3'569,235.20 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués" ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

44. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Autorizó la Venta provisional de Lotes de la Etapa 3, del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marques ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

45. El promotor presenta cumplimiento al Acuerdo Noveno de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, relativo a la Autorizó la Venta provisional de Lotes de la Etapa 3 fraccionamiento de tipo popular, denominado Real del Marques ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, mediante escritura pública número 26,889 de fecha 16 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaria No. 33 de esta partida Judicial, quien es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento debidamente incito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00508751/0001, 00508752/0001, 00508753/0001, 00508754/0001 y 00508755/0001 de fecha 30 de abril de 2015, en la que se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

46. El promotor presenta cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de abril de 2015, relativo a la Autorizó la Venta provisional de Lotes de la Etapa 3 fraccionamiento de tipo popular, denominado Real del Marques ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, mediante las siguientes publicaciones:

- Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 05 de mayo de 2015, Año II. No. 58 y 19 de mayo de 2015, Año III, No. 59.
- Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga de fechas 01 de mayo de 2015, Tomo CXLVIII, No. 20 y 08 de mayo de 2015, Tomo CXLVIII, No. 22.

47. Mediante oficio número VE/0445/2015 de fecha 23 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,200 viviendas del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro.

48. Mediante oficio número VE/0450/2015 de fecha 23 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 145 viviendas del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro, teniendo una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción, debido a que 455 viviendas ya fueron liberadas para su contratación, dando un total de 600 tomas.

49. Mediante oficio número VE/0704/2015 de fecha 08 de mayo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 284 viviendas y 5 lotes comerciales del Desarrollo denominado Real del Marqués ubicado en el Polígono 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rustico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo en el Municipio de Querétaro, teniendo una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción.

50. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal con número de expediente EXP 017/15 de fecha 24 de julio de 2015, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2a y 4a Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

51. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal con número de expediente EXP 017/15 de fecha 24 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2a y 4a Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, el promotor presenta comprobantes de pago emitidos por la Secretaria de Finanzas Municipales:

- Por los Derechos de Supervisión de la 2a Etapa del fraccionamiento, comprobante de pago número Z-3856218 de fecha 10 de agosto de 2015, por un monto de \$164, 199.66 pesos.
- Por los Derechos de Supervisión de la 4a Etapa del fraccionamiento, comprobante de pago número Z-3856217 de fecha 10 de agosto de 2015, por un monto de \$363,104.19 pesos.
- Por Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la 2a Etapa del fraccionamiento comprobante de pago número Z-5403835 de fecha 11 de agosto de 2015, por un monto de \$647, 538.64 pesos.
- Por Impuestos de Superficie Vendible Habitacional de la 4a Etapa del fraccionamiento comprobante de pago número Z-3856306 de fecha 11 de agosto de 2015, por un monto de \$78, 173.68 pesos.
- Por Impuestos de Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la 4a Etapa del fraccionamiento comprobante de pago número Z-5403835 de fecha 11 de agosto de 2015, por un monto de \$302, 095.06 pesos.

52. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal con número de expediente EXP 017/15 de fecha 24 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2a y 4a Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, el promotor presenta las siguientes publicaciones:

- Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 15 de septiembre de 2015, Año III, No 68, Tomo II.
- Perdido oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga de fechas 18 de septiembre de 2015, Tomo CXLVIII, No 68; 25 de septiembre de 2015, Tomo CXLVIII, No 71.
- Publicaciones del Periódico Diario de Querétaro de fechas miércoles 19 de agosto de 2015 y martes 25 de agosto de 2015.

53. Para darle cumplimiento parcial al Transitorio Tercero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal con número de expediente EXP 017/15 de fecha 24 de julio de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 2a y 4a Etapas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, el promotor presenta constancia notarial de la protocolización del citado Acuerdo, con número de Escritura 29,848 de fecha 28 de enero de 2016 pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación Judicial.

54. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro emitió mediante oficio DDU/COU/FC/1071/2016 de fecha 05 de abril 2016, el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, 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 la Etapa 2 cuenta con un avance estimado del 47.17 % 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 \$ 6,128,582.15 (Seis millones ciento veinte y ocho mil quinientos ochenta y dos pesos 15/100 M.N.) correspondiente al 53.83 % de obras pendientes por realizar.

55. En cumplimiento a lo anterior mente, el desarrollador presenta póliza de fianza emitida por la Afianzadora Aserta, S.A. de C.V; Grupo Financiero Aserta, fianza número 3360-00934-4 de fecha 05 de abril de 2016, a favor del Municipio de Querétaro \$ 6,128,582.15 (Seis millones ciento veinte y ocho mil quinientos ochenta y dos pesos 15/100 M.N.) correspondiente al 53.83 % para garantizar la ejecución y construcción de obras pendientes por realizar en la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

56. La Comisión Estatal de Aguas mediante Oficio No. VE/0751/2016 de fecha 11 de abril de 2016, emitió la ratificación de la factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,165 viviendas, teniendo una vigencia de 6 meses a partir de la recepción y sustituyendo a la factibilidad VE/1678/2015 de fecha 22 de octubre de 2015, para el desarrollo denominado Real del Marqués, ubicado en la Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro.

57. 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 del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta

Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marques, ubicado en la Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, la cantidad de \$3,190.00.

Mediante oficio número SAY/7214/2016, de fecha 17 DE octubre de 2016, se informa que el día 14 de octubre 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 Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marques”, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osoreo Sotomayor de 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 análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la persona moral denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marques”,** ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.

2. La Autorización para la Venta Provisional de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, conforme a lo establecido en los artículos 146, 160 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. 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 del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marques, ubicado en la Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, la cantidad señalada en el considerando 57 del presente Dictamen 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 Municipal.

4. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada de la Escritura Pública número 29,848 de fecha 28 de enero de 2016, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, como se señala en el considerando 53 del presente Dictamen Técnico.

5. Con fundamento en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, 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 Venta de Lotes, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la persona moral denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., la **Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marques”**, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en el Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

SEGUNDO. La Autorización para la Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, conforme a lo establecido en los artículos 146, 160 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. 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 del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marques, ubicado en la Poligonal 1 y 2 de la Fracción 1 y Fracción 2 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, la cantidad señalada en el considerando 57 del presente Dictamen 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 Municipal.

CUARTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada de la Escritura Pública número 29,848 de fecha 28 de enero de 2016, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, como se señala en el considerando 53 del presente Dictamen Técnico.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

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

DECIMO. 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.

DECIMO PRIMERO. 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.

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

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 dos veces 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.

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 Querétaro, 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 y a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Ingresos del Municipio de Querétaro, Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a la persona moral denominada "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V., a través de su representante legal el Arquitecto Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 20 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, 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

...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.

...CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estar condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

...I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Que mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2016, dirigido al M. en A. Gildardo Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Ingeniero Mario Basurto Islas Representante Legal de la Empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios “Sadasi S.A de C.V.”, solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 15+300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública 4,421 de fecha 12 de mayo de 2006, otorgada ante de la fe del Lic. Carlos Montañón Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130 de la ciudad de Monterrey Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 4575 se hace constar la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea que por unanimidad de votos acordaron lo socios de la sociedad que en lo subsecuente la denominación de la empresa quedara como denominada “Alta Homes Centro Sur”, S. de R.L. de C.V. (antes “Capital Homes México Centro Sur”, S. de R.L. de C.V.).

2. Mediante Escritura Pública Número 55,404 de fecha 14 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular de la Notaría número 2, de la Ciudad de México, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro Bajo el Folio Real número 4575-1 de fecha 22 de septiembre de 2006, se hace constar la Protocolización de resoluciones de socios de Alta Homes Centro Sur S.A. de C.V. la cual decide el cambio de denominación a “Alta Homes Centro Sur”, S. de R.L. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 78, 772 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable comparecen los señores Issac Vainer Girs, Enrique Nahum Vainer Girhs, Simón Vainer Zonenszain, Luciano Rodríguez Alarcón, Jorge Luis Solano Vega, Alfredo Hinojosa Ramírez, Jaime Holtz Kantorovich y Julio David Vainer Zonenszain denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”.

4. Mediante Escritura 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta demarcación, de la que es el Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003 de fecha 19 de junio de 2014; que celebran Desarrolladora Prados de Sonterra como la parte vendedora y Desarrolladora Inmobiliaria SADASI, S.A. de C.V; como la parte compradora se hace constar:

I. Contrato de Compraventa del Lote 1 de la Manzana 1 con una superficie de 54,397.15 m2, Lote 2 de la Manzana 1 con una superficie de 54,825.75 m2, Lote 5 de la Manzana 1 con una superficie de 60,361.57 m2, Lote 6 de la Manzana 1 con una superficie de 22,196.87 m2, Lote 10 de la Manzana 1 con una superficie de 23,436.95 m2, Lote 11 de Manzana 1 con una superficie de 21,447.38 m2 y Lote 12 de la Manzana 1 con una superficie de 52,614.12 m2, lotes que comprenden la superficie vendible del fraccionamiento de tipo popular denominado Prados de Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

II. Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, los lotes 1 de la Manzana 1 con una superficie de 54,397.15 m2, Lote 2 de la Manzana 1 con una superficie de 54,825.75 m2, Lote 11 de Manzana 1 con una superficie de 21,447.38 m2.

III. La Asunción de Obligaciones derivada de los Contratos de Compraventa.

5. Mediante escritura pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la Fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Titular de la Notaría número 56 del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Inmobiliaria SADASI, S.A de C.V., representado en este acto por el Contador Público Enrique Nahúm Vainer Girs, en su carácter de apoderado, otorga a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesus Castillo Avalos, Oscar

Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración.

6. Mediante escritura 33,282 de fecha 13 de mayo de 2010 pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría número 246 del Distrito Federal, se acredita la personalidad de Apoderado Legal de la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V. a favor del C. Mario Basurto Islas.

7. Mediante escritura pública número 43,137 de fecha 2 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 35 de esta demarcación, de la que es el Titular el Lic. Roberto Loyola Vera; se hace constar la Ratificación de Contenido y Firmas de un convenio para construir un desarrollo inmobiliario habitacional, celebrado el 2 de enero de 2014, que otorga por una parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Inmobiliaria SADASI, S.A de C.V. y la sociedad mercantil denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V., por virtud del cual se obligaron a realizar las aportaciones en especie y/o económicas que en términos del mismo a cada una de ellas de los predios descritos en la escritura referida en el punto anterior, quedando en consecuencia que la sociedad mercantil denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V., estará plenamente facultada para realizar los trámites y/o gestiones que sean necesarios o convenientes para iniciar, continuar y concluir totalmente el desarrollo inmobiliario.

8. Mediante oficio número DP-104/10 de fecha 7 de junio de 2010, la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajo, Zona Querétaro, emite la posibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el predio propiedad de la empresa denominada "Desarrolladora Prados de Sonterra", S. A. de C. V., ubicado en la Carretera a Tlacote kilómetro 10.5, Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro.

9. Por escritura pública número 30,734 de fecha 10 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría número 20 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el plano de deslinde catastral, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, expediente DMC2011090, trámite 2011-22110 de la Fracción 1 (F-1) ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como "Rancho José Salvador" (Carretera a Tlacote sin número, Libramiento Sur – Poniente kilómetro 24-300 Fracción del Polígono 1 de la Fracción A), en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, cuya superficie es de 667,935.083 m².

10. La Coordinación de Planeación Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201100657, de fecha 16 de noviembre de 2011, emitió la autorización para subdividir el predio con superficie de 667,935.08 m², identificado como Fracción "A", ubicado en la carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; en cuatro fracciones como a continuación se describen:

Fracción	Superficie (m ²)
1	209,116.32
2	8,391.58
3	9,496.80
4	440,930.39

Quedando condicionada a obtener la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización por la ampliación del Libramiento Sur – Poniente, así como obtener la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de los proyectos geométricos correspondientes.

11. Por escritura pública número 59,660 de fecha 29 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Lic. Ana Laura Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarias 00407744/0001, 00407820/0001, 00407821/0001 y 00407822/0001 de fecha 22 de diciembre de 2011, se hace constar la protocolización del oficio relativo a la licencia de subdivisión de predios número FUS201100657, de fecha 29 de noviembre de 2011, en el que se autorizó subdividir en 4 fracciones el predio identificado como Fracción "A", ubicado en Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Delegación Municipal Epigmenio González [sic.], expedido por la Coordinación de Planeación Urbana, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, así como el plano de autorización respectivo, lo anterior a solicitud de la sociedad denominada "Desarrolladora Prados de Sonterra", S. A. de C. V., a través de los señores Salvador Sánchez Espinosa y Víctor David Mena Aguilar.

12. La Coordinación de Control Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201200229, de fecha 09 de abril de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio con superficie de 440,930.39 m², identificado como Fracción 4 de la Fracción "A", Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; en ocho fracciones como a continuación se describen:

Fracción	Superficie (m ²)
4-A	9,999.83
4-B	6,237.00
4-C	13,373.79
4-D	379,129.02

4-E	8,304.42
4-F	8,800.27
4-G	9,225.71
4-H	5,860.35

13. Mediante oficio número QUE-AC-199 de fecha 17 de abril de 2012, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, otorgó el permiso a la empresa denominada “Prados de Sonterra”, S. A. de C. V., para llevar a cabo la construcción de un acceso dentro del derecho de vía en el Km. 25+140 de la Carretera Libramiento Sur Poniente, tramo Entronque Huimilpan Entronque Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

14. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/575/DTM/IT/2012, de fecha 9 de mayo de 2012, consideró factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional, una zona comercial y una zona de servicios denominado “Prados de Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación vial en él señaladas.

15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2335/2012, de fecha 06 de junio de 2012, pudiera ser viable la factibilidad para el proyecto al que denominan “Prados de Sonterra”, ubicado en Carretera a Tlacote Km. 10.5, sin número, Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante dictamen número DUS201204708, de fecha 29 de junio de 2012, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Fracción 4-D del predio identificado como Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 379,129.02 m2, un desarrollo habitacional con una densidad de población de 400 hab./Ha.

17. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0213/2012, de fecha 3 de julio de 2012, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado emitió la Autorización en Materia de impacto Ambiental para la procedencia del proyecto de urbanización de un desarrollo habitacional, que pretende llevarse a cabo en un predio con superficie total de 667,935.08 m2, ubicado en la Fracción 1 (F-1) de la Ex Hacienda de Tlacote (Rancho José Salvador), Carretera a Tlacote Km. 9, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, exclusivamente para la urbanización del predio, por lo que la edificación de las viviendas será autorizada una vez que se cuente con la factibilidad de agua potable alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

18. La Coordinación de Planeación Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201200614, de fecha 18 de septiembre de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio con superficie de 13,373.79 m2, identificado como Fracción 4-C de la Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; en dos fracciones como a continuación se describen:

Fracción	Superficie (m2)
1 (4-C)	12,532.76
2 (4-C)	841.03

De las cuales, la segunda fracción deberá transmitirla a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad y obtener la nomenclatura, además deberá de urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, de lo contrario dicha autorización carecerá de validez.

Asimismo, en dicha licencia, el promotor queda condicionado a que previo al desarrollo de las fracciones resultantes deberá fusionar la segunda fracción al predio colindante identificado con la clave catastral número 140100130139001.

19. La Coordinación de Planeación Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201200662, de fecha 18 de septiembre de 2012, emitió la autorización para fusionar dos lotes con superficies de 841.03 m2 y 379,129.02 m2, identificados como Fracción 4-D y Fracción 2 de la Fracción 4-C de la Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; para conformar una unidad topográfica con superficie total de 379,970.05 m2.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2728/2012, de fecha 18 de septiembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, ubicado en el predio identificado como Fracción 4-D de la Fracción A del predio “Rancho El Salvador”, Carretera Querétaro-Tlacote s/n, Libramiento Sur-Poniente Kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 379,970.05 m2.

21. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el desarrollador presenta fianza número 1435602 emitida por Fianzas Monterrey S.A. por un monto de \$28,579,897.48 (veintiocho millones de pesos quinientos setenta y nueve mil ochocientos noventa y siete pesos 48/100 M.N.), con base al oficio DDU/CPU/FC/863/2013 de fecha 18 de abril de 2013 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

23. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaria Pública número 6 de esta demarcación Notarial e instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 27,212.650 m2 por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 7.16% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 11,552.340 m2, por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.04% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 35,183.140 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento.

24. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Quinto, Sexto y Octavo del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presta de la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas, emitió oficio DI/DII/TD/4013/2013 de fecha 19 de septiembre de 2013 en el que la Empresa Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V. con fecha 21 de octubre de 2013, realizó el último pago derivado del convenio en parcialidades número SF/89/2012 de fecha 9 de enero de 2013, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible, Derechos de Supervisión y Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento, con lo que queda concluido el citado convenio.

25. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 11 de diciembre de 2012, año I, número 3 y Publicaciones de la Sobra de Arteaga Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVI de fecha 8 de febrero de 2013, número 8 y Tomo CXLVI de fecha 15 de febrero de 2013 número 9.

26. Mediante escritura Pública número 32,567 de fecha 30 de abril de 2013, pasada ante la Fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de Notaria número 6 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00467096/0001, 00467097/0001, 00467098/0001, 00467099/0001, 00467100/0001, 00467101/0001, 00467102/0001, 00467103/0001, 00467104/0001, 00467105/0001, 00467106/0001, 00467107/0001, 00467108/0001, 00467109/0001 con fecha de 16 de agosto de 2013, se hace constar la protocolización del oficio DDU/CPU/FC/2728/2012 de la dirección de desarrollo urbano en que se autoriza el proyecto de Lotificación del fraccionamiento, así como el Acuerdo de Cabildo en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con lo que da cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo antes citado.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201206991, de fecha 26 de octubre de 2012, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Fracción 4-D del predio identificado como Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 379,970.05 m2, un desarrollo habitacional con una densidad de población de 400 hab./Ha.

28. Mediante Escritura Pública Número 26,604 de fecha 13 de agosto de 2013, pasada antela fe del Licenciado Jose Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaria número 32 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00456272/0009 de fecha 3 de septiembre de 2013, se hace constar la protocoliza el deslinde catastral número DMC2013072 de fecha 19 de julio de 2013, con una superficie de 379,979.940 m2, con clave catastral 140 100 130 139 001, del predio ubicado en la Carretera Querétaro – Tlacote S/N, Libramiento Sur Poniente Km. 24+300, Fracción del Polígono 1 de la Fracción “A”, expedido por la Dirección Municipal de Catastro.

29. Mediante Escritura Pública número 20,081 de fecha 06 de junio de 2014, pasa ante la fe del Licenciado Francisco Guerra Malo Titular de la Notaria Pública número 26 de esta Demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios reales 467099-2-3, 467098-3 y 467103-3 de fecha 07 de agosto del 2014, se hace constar la Donación a Título Gratuito entre la Sociedad Mercantil Denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Donante a favor de la Comisión Estatal de Aguas en su carácter de Donataria, del Lote 8 de la Manzana 1 con una superficie de 7,531.05 m2, en el cual se colocara una planta de tratamiento de aguas residuales para los fraccionamientos Puerta Navarra, Puerta Verona y para el fraccionamiento conocido actualmente como Prados de Sonterra.

30. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

31. Conforme a la autorización de Relotificación del fraccionamiento para su desarrollo en tres Etapas, la cual se genera derivado de la modificación en la traza urbana autorizada, modificando la superficie vendible, incrementando las superficies de vialidad y de áreas verdes del fraccionamiento, así como la disminución en el número de viviendas autorizadas, quedan las superficies de la siguiente manera:

PRADOS DE SONTERRA					TRES CANTOS				
CUADRO DE SUPERFICIES GENERAL									
Autorización DDU/CPU/FC/2728/2012 18 de septiembre de 2012					Propuesta de Relotificación				
Concepto	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	USO	Superficie (m²)	%	No. De Vivienda s	No. De Lotes
Superficie Vendible Habitacional (Condominal)	289,279.79	76.13%	7	3,040	Comercial	13,918.64	3.66%	0	8
					Lotes condominales	248,250.49	65.33%	1920	16
Donación Equipamiento Urbano	27,212.65	7.16%	2	0	Donación Equipamiento Urbano	27,212.65	7.16%	0	2
Infraestructura CEA	12,984.47	3.42%	2	0	Infraestructura CEA	12,984.47	3.42%	0	2
Donación Área Verde	11,552.34	3.04%	1	0	Donación Área Verde	15,359.43	4.04%	0	5
Tanques Almacenamient o Agua Potable	3,757.66	0.99%	1	0	Tanques Almacenamiento Agua Potable	3,757.66	0.99%	0	1
Superficie Vial	35,183.14	9.26%	0	0	Vialidad	58,486.71	15.39%	0	0
Total	379,970.05	100.00%	13	3,040	Total	379,970.05	100.00%	1,920	34

ETAPA I					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (m ²)	No. VIVIENDAS	No. LOTE
I	1	DONACIÓN ÁREA VERDE	1,699.54	0	1
I	2	LOTE CONDOMINAL	15,203.32	120	1
I	3	LOTE CONDOMINAL	12,851.86	120	1
I	4	LOTE CONDOMINAL	19,813.03	120	1
I	5	LOTE CONDOMINAL	19,235.07	120	1
I	6	LOTE CONDOMINAL	14,532.72	120	1
I	7	LOTE CONDOMINAL	16,096.66	120	1
I	8	TANQUES ALMACENAMIENTO AGUA POTABLE	3,757.66	0	1
II	1	DONACIÓN ÁREA VERDE	4,189.99	0	1
IV	1	DONACIÓN EQUIPAMIENTO	6,293.29	0	1
TOTAL ETAPA I			113,673.14	720	10

ETAPA II					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (m ²)	No. VIVIENDAS	No. LOTE
I	9	INFRAESTRUCTURA CEA	5,453.42	0	1
I	10	LOTE CONDOMINAL	16,960.00	120	1
I	11	LOTE CONDOMINAL	14,157.66	120	1
I	12	LOTE CONDOMINAL	15,209.58	120	1
I	13	LOTE CONDOMINAL	12,112.66	120	1
III	1	DONACIÓN ÁREA VERDE	4,189.99	0	1
V	1	LOTE CONDOMINAL	8,303.29	120	1
V	2	LOTE CONDOMINAL	11,552.34	120	1
V	3	INFRAESTRUCTURA CEA	7,531.05	0	1
V	4	DONACIÓN EQUIPAMIENTO	20,919.36	0	1
V	13	DONACIÓN ÁREA VERDE	1,089.92	0	1
V	14	LOTE CONDOMINAL	14,029.09	120	1
V	15	LOTE CONDOMINAL	19,438.93	120	1

V	16	LOTE CONDOMINAL	21,044.94	120	1
V	17	LOTE CONDOMINAL	17,709.34	120	1
VI	1	DONACION AREA VERDE	4,189.99	0	1
TOTAL ETAPA II			193,891.56	1200	16

ETAPA III					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (m ²)	No. VIVIENDAS	No. LOTE
V	4	COMERCIAL	1,621.35	0	1
V	5	COMERCIAL	1,741.67	0	1
V	6	COMERCIAL	1,762.55	0	1
V	7	COMERCIAL	1,761.57	0	1
V	8	COMERCIAL	1,760.61	0	1
V	9	COMERCIAL	1,759.65	0	1
V	10	COMERCIAL	1,758.68	0	1
V	11	COMERCIAL	1,752.56	0	1
TOTAL ETAPA III			13,918.64	0	8

32. En cumplimiento al Acuerdo Noveno de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta comprobante de pago número Z-2561909 de fecha 16 de octubre de 2015, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, respecto al pago de denominación y nomenclatura de vialidades.

33. En cumplimiento al Acuerdo Décimo Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta la Ampliación de Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016/2012, de fecha 26 de abril de 2016, para el fraccionamiento denominado "Tres Cantos".

34. En cumplimiento parcial al Acuerdo Décimo Cuarto de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta Constancia Notarial de fecha 01 de septiembre de 2016, emitida Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria Publica numero 35 de esta demarcación, de la que es el Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, bajo número de expediente 2088.16 que se encuentra en proceso de elaboración del proyecto de escrituración protocolización del citado Acuerdo.

35. En cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta Gaceta municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 03 de noviembre de 2015, Año1, número 2, Tomo I, publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CXLVIII, de fecha 13 de noviembre de 2015, No. 87, Tomo CXLVIII., de fecha 20 de noviembre de 2015, No. 88 y publicaciones del Diario El Universal Querétaro de fechas 23 y 27 de noviembre de 2015.

36. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0245/2016 de fecha 14 abril de 2016, emitido por la Dirección de Alumbrado y Aseo Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, autoriza el proyecto de Alumbrado Público Subterráneo en Vialidades del fraccionamiento denominado "Tres Cantos", ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como "Rancho José Salvador", ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

37. La Comisión Estatal de Aguas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0628/2016, de fecha 22 de marzo de 2016, expediente QR-016-08-D3 emite la ratificación para 643 viviendas de los lotes 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, con vigencia de 12 meses, para el fraccionamiento denominado "Tres Cantos", ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como "Rancho José Salvador", ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

38. La Comisión Estatal de Aguas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0706/2016, de fecha 1 de abril de 2016, expediente QR-016-08-D2 emite la ratificación para 660 viviendas de los lotes 5 y 6 de la Manzana 1, con vigencia de 12 meses, para el fraccionamiento denominado "Tres Cantos", ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como "Rancho José

Salvador", ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

39. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro mediante oficio SEMOV/635/2016 de fecha 22 de mayo de 2016, emitió la Factibilidad la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para el desarrollo denominado "Tres Cantos", ubicado en la carretera Querétaro- Tlacote, Fracción del Polígono 1, de la Fracción A, delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

40. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Autorizo mediante oficio SSPM/DAAP/0600/2016 de fecha 20 de julio de 2016, el Proyecto de Alumbrado Público Subterráneo en vialidades del fraccionamiento denominado "Tres Cantos", ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como "Rancho José Salvador", ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

41. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DMI/CNI/378/2016 de fecha 15 de junio de 2016, emitió la Autorización del proyecto de áreas verdes y sistema de riego, para el fraccionamiento, condóminos y condominios y unidades condominales, para el desarrollo denominado "Tres Cantos", ubicado en la carretera Querétaro- Tlacote, Fracción del Polígono 1, de la Fracción A, delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

42. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número DDU/COU/FC/4878/2016 de fecha 23 de septiembre de 2016, emite el avance de la obras de urbanización del fraccionamiento denominado Tres Cantos, Etapa 1, ubicado, en el Libramiento Sur Poniente Km. 24-300, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con el fin de solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, la Autorización Provisional para Venta de Lotes del fraccionamiento en comento, al respecto, con el debido respeto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 160, 163, 164, 194, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente, le comunico lo siguiente:

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 la Etapa 1 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 50.63 % 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 \$7,119,784.70 (Siete millones ciento diez y nueve mil setecientos ochenta y cuatro pesos 70/100 M.N.) correspondiente al 49.37 % de obras pendientes por realizar.

43. En cumplimiento a lo anterior mente señalado, el promotor presenta Póliza de Fianza folio 2028813 de fecha 23 de septiembre de 2016, emitida por Afianzadora SOFIMEX S.A; a favor del Municipio de Querétaro, por la cantidad de \$7, 119,784.70 (Siete millones ciento diez y nueve mil setecientos ochenta y cuatro pesos 70/100 M.N.) correspondiente al 49.37 % de obras pendientes de ejecutar.

44. 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 de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Tres Cantos", la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO "TRES CANTOS"

\$ 7, 119,784.70 x 1.50% \$ 106,797.00

TOTAL. \$ 106,797.00

45. 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, del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 15+300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,190.00.

Mediante oficio número SAY/8231/2016, de fecha 18 de noviembre de 2016, se informa que el día 17 de noviembre 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 Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado "Tres Cantos"; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 15+300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de 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 análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”**; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 15+300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de realizar la renovación previa a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, conforme a lo establecido en el citado Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. 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 de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “Tres Cantos”, como se señala en el considerando 44 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.

3. 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, del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”; como se señala en el considerando 43 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.

4. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada de la Escritura Pública, relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 33 del presente Dictamen Técnico.

5. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Quinto, Décimo y Décimo Cuarto del Acuerdo de cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, relativo a la autorización para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de predios para equipamiento urbano; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

6. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada del Deslinde Catastral folio DMC2013072 de fecha 19 de julio de 2013, que ampara una superficie de 379,979.940 m2, con clave catastral 140 100 130 139 001, del predio ubicado en la Carretera Querétaro – Tlacote S/N, Libramiento Sur Poniente Km. 24+300, Fracción del Polígono 1 de la Fracción “A”, expedido por la Dirección Municipal de Catastro.

7. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada del plano y escritura pública número 59,660 de fecha 29 de noviembre de 2011, se hace constar la protocolización del oficio relativo a la licencia de subdivisión de predios número FUS201100657, de fecha 29 de noviembre de 2011.

8. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, el plano y oficio número SSPM/575/DTM/IT/2012, de fecha 9 de mayo de 2012, consideró factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional, una zona comercial y una zona de servicios denominado “Prados de Sonterra”.

9. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, el plano emitido por la Secretaria de movilidad mediante oficio SEMOV/635/2016 de fecha 22 de mayo de 2016, del desarrollo denominado “Tres Cantos”, ubicado en la carretera Querétaro- Tlacote, Fracción del Polígono 1, de la Fracción A, delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

10. Con fundamento en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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 de 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 de 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.

16. 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.

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

ACUERDO:

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”**; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 15+300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización deberá de realizar la renovación previa a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, conforme a lo establecido en el citado Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. 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 de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “Tres Cantos”, como se señala en el considerando 44 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.

TERCERO. 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, del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”; como se señala en el considerando 43 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.

CUARTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada de la Escritura Pública, relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 33 del presente Dictamen Técnico.

QUINTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Quinto, Décimo y Décimo Cuarto del Acuerdo de cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, relativo a la autorización para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de predios para equipamiento urbano; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

SEXTO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada del Deslinde Catastral folio DMC2013072 de fecha 19 de julio de 2013, que ampara una superficie de 379,979.940 m2, con clave catastral 140 100 130 139 001, del predio ubicado en la Carretera Querétaro – Tlacote S/N, Libramiento Sur Poniente Km. 24+300, Fracción del Polígono 1 de la Fracción “A”, expedido por la Dirección Municipal de Catastro.

SÉPTIMO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, copia certificada del plano y escritura pública número 59,660 de fecha 29 de noviembre de 2011, se hace constar la protocolización del oficio relativo a la licencia de subdivisión de predios número FUS201100657, de fecha 29 de noviembre de 2011.

OCTAVO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, el plano y oficio número SSPM/575/DTM/IT/2012, de fecha 9 de mayo de 2012, consideró factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional, una zona comercial y una zona de servicios denominado “Prados de Sonterra”.

NOVENO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, el plano emitido por la Secretaria de movilidad mediante oficio SEMOV/635/2016 de fecha 22 de mayo de 2016, del desarrollo denominado “Tres Cantos”, ubicado en la carretera Querétaro- Tlacote, Fracción del Polígono 1, de la Fracción A, delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DÉCIMO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas donde se sustituye la planta de tratamiento de agua por el tanque elevado del fraccionamiento.

DÉCIMO PRIMERO. Con fundamento en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. 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 SEXTO. 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 glorieta; 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 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.

DÉCIMO OCTAVO. El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, 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 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 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el 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 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 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Dirección de Castro Municipal, Dirección de Ingresos Municipales, Delegación Municipal Epigmenio González y a al Ingeniero Mario Basurto Islas Representante Legal de la Empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios “Sadasi S.A de C.V.”.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 23 DE NOVIEMBRE DE 2016.

ATENTAMENTE

**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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas.

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 esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio habitacional de Tipo Residencial denominado “**DOLCE PROVIDENZA**”, ubicado en Calle Ganaderías No. 1043, 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. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-053/16, de fecha del 17 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza 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, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en "**30 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 25 de agosto de 2016, en que se Autoriza 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, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple del siguiente comprobante de pago:

- Folio R-10007967 de fecha 20 de octubre de 2016, por la cantidad de \$24,150.00 (Veinticuatro mil ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5700/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización del 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, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.52% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1'412,467.77 (Un millón cuatrocientos doce mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 77/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,610,014.59	X	67.48%	100% + 30%
		Total Fianza	\$1,412,467.77

(Un millón cuatrocientos doce mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 77/100 M.N.).

15. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5700/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza numero 1961699 fecha 14 de noviembre de 2016, emitida por la afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., por un monto de \$ 1,412,467.77 (Un millón cuatrocientos doce mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 77/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**DOLCE PROVVIDENZA**", la cantidad de \$6,379.00 (Seis mil trescientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N.).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**DOLCE PROVVIDENZA**", la cantidad de \$5,923.00 (Cinco mil novecientos veintitrés pesos 00/100 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 Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“DOLCE PROVIDENZA”**, ubicado en Calle Ganaderías No. 1043, Lote 9 Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“30 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$403,075.10 (Cuatrocientos tres mil setenta y cinco pesos 10/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 304.14 m², que corresponden a la construcción de áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201604807, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"DOLCE PROVVIDENZA"**, ubicado en Calle Ganaderías No. 1043, Lote 9 Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"30 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 12 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Residencial Dolce Mondo”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “DOLCE PROVIDENZA”**, ubicado en Calle Ganaderías, No. 1043, Lote 9 Manzana 3, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“30 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. 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 relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** y a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, las cantidades señaladas en los Considerandos 16 y 17 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

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

SEXTO. 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.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Epigmenio González, y al C. Juan Carlos Flores Muñiz, Representante Legal de C. Juan Carlos Flores Muñiz, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Residencial Dolce Mondo”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 25 DE NOVIEMBRE DE 2016.
A T E N T A M E N T E**

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

LICENCIADO RAFAEL 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 22 de noviembre 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 50 Hab./Ha. (H0.5), a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab/ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324, identificado como lote 57, de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. En atención a la solicitud de fecha 20 de Abril de 2016 suscrita por el C. Armando Ramírez Sánchez, en la cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Comercial y de Servicios, del predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324 del Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 091/DAI/2016.
5. Se acredita la propiedad mediante escritura número 10, 408 de fecha 14 de enero de 2015. Ante el Licenciado Leopoldo Mondragón Gonzalez, Notario Titular de la Notaria Publica número 29 de esta Demarcación Notarial de Querétaro.
6. El día 26 de Abril del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifíco en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 503213/0001 que el predio identificado con clave catastral 140100116035057 ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324, identificado como lote 57, de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y sobre el cual se solicita el Cambio de Uso de Suelo se encuentra libre de gravamen.
7. Mediante los oficios SAY/DAI/699/2016 de fecha 26 de Abril de 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/1369/2016, de fecha 22 de Septiembre del año en curso, la opinión técnica bajo el Folio número **170/16** relativo al Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 50 hab/ha. (H0.5), a uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha. Y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324, identificado como lote 57, de la manzana 35, identificado con clave catastral 140100116035057, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. *Mediante escrito, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Armando Ramírez Sánchez, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles N° 324, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 057, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.*

Lo anterior, toda vez que el promotor pretende llevar a cabo en el predio, una edificación para destinarla a actividades de servicio (oficinas).

2. Se acredita la propiedad de los lotes 57 y 58, de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Armando Ramírez Sánchez, mediante escritura número 10,408 de fecha 14 de enero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública Número 29 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 503213/0001 de fecha 3 de febrero de 2015.

De acuerdo con la escritura de propiedad, referida en el antecedente, el predio cuenta con una superficie de 520.88 m².

3. Una vez consultado el 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 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 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el lote 57, manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. Así mismo, la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana para la zonificación secundaria, considera como prohibido el uso para cualquier actividad de tipo comercial y/o de servicios en áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5). Así mismo los lineamientos referidos en el punto 2. a) de zonificación secundaria de dicha tabla, solamente considera para el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, la autorización 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, lo que no se cumple en el predio en estudio.

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201407113, en el que se dictamina no factible, ubicar 2 locales comerciales y/o de servicios en el predio en estudio.

6. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la licencia de construcción LCO201600830 de fecha 30 de marzo de 2016, en la que se autoriza la construcción de 845.76 m² y el alineamiento de 18.57 ml. Con planta sótano y dos niveles, para una casa habitación unifamiliar en el predio, misma que se encuentra vigente, sin embargo el propietario modifica el proyecto autorizado a efecto de habilitarlo con un nivel mas y generar una mayor superficie de ocupación, derivado de lo cual solicita la modificación al uso de suelo para el predio en estudio.

7. En lo que se refiere al predio en estudio, su acceso es a través de la calle Loma de Pinal de Amoles, vialidad de carácter local con flujo vehicular continuo, y de acuerdo con la información y al proyecto presentado por el promotor, pretende la construcción de una edificación para destinarse a actividades de servicio (oficinas), misma que se desarrollaría con un sótano y tres niveles, con la siguiente distribución:

-Planta sótano, destinada para estacionamiento con capacidad para 10 vehículos.

-Planta baja, destinada como área de estacionamiento con capacidad para 11 vehículos, contando el nivel, con área de sanitarios y área de escaleras.

-Primer nivel, destinado para ubicar 6 oficinas, área de sanitarios y área de escaleras.

-Segundo nivel, destinado para ubicar 6 oficinas, área de sanitarios y área de escaleras.

8. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, contando con un porcentaje alto de los lotes sin desarrollar en el resto del fraccionamiento, lo que representa una influencia para modificar usos en lotes en que se encuentra el área en estudio, generado el establecimiento de usos distintos al habitacional en la sección sur y sureste con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la calle Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, propiciado por su colindancia con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, debido a lo cual las actividades que se generen deberán ser ordenadas de tal manera que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste.

9. En lo que se refiere al uso pretendido, se hace notar que zonificación secundaria considera el Comercio y Servicios (CS), para predios para actividades de alta intensidad y con acceso directo hacia vialidades primarias urbanas, para lo cual se requiere lotes con superficie preferentemente superior a los 1,000.00 m² y frentes mínimos de 35.00 metros para garantizar su acceso y salida adecuados,

lo que no se cumple para el predio en estudio, en base a lo cual y de considerar viable el cambio de uso de suelo, se propone que sea para una zonificación secundaria habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), donde es permitido la ubicación de oficinas, para actividades de mediana intensidad y superficie acorde con la que cuenta el predio.

10. De inspección a la zona, para conocer las características del sitio, y del predio, se observó que el acceso es a través de la vialidad denominada Loma de Pinal de Amoles, vialidad que cuenta en su arroyo vehicular con carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando al frente del predio con guarnición de concreto y careciendo de banquetas, así mismo al interior del predio se ubica una construcción en proceso, la cual se desarrolla a base de estructura metálica conformada por columnas, traveses y contratraveses, que conforman el contorno de la edificación.

El fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, sobre la vialidad referida se cuenta con edificaciones similares destinadas a actividades comerciales y/o de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324, identificado como lote 57, de la manzana 35, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 057, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para ubicar oficinas administrativas, toda vez que el predio no cuenta con condiciones para su consideración bajo la modalidad de uso Comercial y de Servicios solicitado.**

Lo anterior dada su ubicación en una zona en proceso de incorporación a actividades afines, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, los cuales deberán ser compatibles en zonificación habitacional de baja y mediana intensidad, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación 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.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o 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, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a 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 correspondiente 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.*

• *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 General de Gobierno Municipal.*

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”.

9. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/742/2015, de fecha 26 de Abril 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.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8002/2016 de fecha 15 de Noviembre 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 22 de noviembre de 2016, en el Punto 5, Apartado V, Inciso 14 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 50 Hab./Ha. (H0.5), a uso habitacional con densidad de población de 200 Hab/ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles No. 324, identificado como lote 57, de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica No. **170/16**, señalada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica, citadas en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, 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. 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 determinen en 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del promotor.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cavetano Rubio y notifique al C. Armando Ramírez Sánchez...

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS. EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO, DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas.

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Conjunto Parnelli” S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con fecha 28 de septiembre de 2016, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**LLANURA A**”, ubicado en Cerrada La Cantera número 102, Fracción 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**74 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante escritura pública número 36,062 de fecha 8 de noviembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259470/0006 de fecha 25 de febrero de 2011; se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, de los inmuebles denominados Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P 1/2, con una superficie de 43,031.20 m², con clave catastral 140211801080014; y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con una superficie de 76,757.19 m², con clave catastral 140211801080023 y F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P 1/2, con una

superficie de 91,810.85 m², con clave catastral 140211801080024, todas ellas pertenecientes al Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

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

5. La Comisión Federal de Electricidad mediante escrito de fecha 28 de enero de 2011, emite la factibilidad para el servicio de energía eléctrico requerido para la obra denominada Fraccionamiento Arboledas Residencial, localizado en Avenida de la Luz Fraccionamiento Ciudad del Sol Municipio de Querétaro.

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

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

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

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

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

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

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

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

6,334.58 m²; de las cuales en la Fracción 1 con superficie 8,427.25 m² se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado "Llanura A".

13. Mediante Escritura Pública Número 55,983 de fecha 27 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Ciudad, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con los folios inmobiliarios 00504941/0001, 00504942/0001, 00504943/0001, 00504944/0001, 00504945/0001, 00504946/0001, 00504947/0001 y 00504948/0001 de fecha 9 de marzo de 2015, se protocoliza la licencia número FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción 1, con una superficie de 71,974.56 m², identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2 y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, de donde se desprende la Fracción 1 con superficie 8,427.25 m²; en la que se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado "Llanura A".

14. Mediante folio 69467/2016, de fecha 26 de enero de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, emite la aprobación de proyecto en relación a la Red Eléctrica de distribución subterránea para el desarrollo ubicado en las Parcelas 134, 143, 144 Tlacote El Bajo, Ciudad del Sol, Querétaro.

15. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto aprobado, planos autorizados con folio 11-015-16, de fecha 16 de febrero de 2016, en relación al oficio número VE/0173/2016 de fecha 25 de enero de 2016, referente a la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento con condominios Llanura A, B, C, D, E, F, G y jardín, ubicados en Fracción 1, fracción 2, Fracción 3, Fracción 4, Fracción 5, Fracción 6, Fracción 7 y Único, localizados en Cerrada La Cantera, S/N, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Felipe Carrillo Puerto, Querétaro.

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

17. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado Tlacote el Bajo, ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas.

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

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

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

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

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

00259339/0002,	00259343/0002,	00259344/0002,	00259349/0002,	00259350/0002,	00259351/0002,	00259354/0002,
00259371/0002,	00259368/0002,	00259366/0002,	00259370/0002,	00259367/0002,	00259379/0002,	00259381/0002,
00259383/0002,	00259384/0002,	00259389/0002,	00259391/0002,	00259392/0002,	00259395/0002,	00259397/0002,
00259399/0002,	00259401/0002,	00259408/0002,	00259412/0002,	00259424/0002,	00259426/0002,	00259429/0002,
00259432/0002,	00259434/0002,	00259436/0002,	00259437/0002,	00259439/0002,	00259440/0002,	00259364/0002,
00259378/0002,	00259385/0002,	00259388/0002,	00259390/0002,	00259394/0002,	00259396/0002,	00259398/0002,

00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002,
 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002,
 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002,
 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002,
 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002,
 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002,
 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002,
 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002,

23. El promotor presenta escritura pública número 57,674 de fecha 20 de agosto de 2015, en la que se hace constar la transmisión de propiedad a título gratuito, que otorga por una parte la persona moral denominada Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de la Fracción 8 que se desprende a su vez de la denominada Fracción 1, resultado de la Subdivisión resultante de la fusión de la fracción denomina F1-143-B y de la Fracción F1-134, ubicada en el Ejido de Tlacote el Bajo, en el Desarrollo Ciudad de Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 6,334.58 m², por concepto vialidad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00504948/0002, de fecha 05 de noviembre de 2015.

24. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente C-021/16 de fecha 26 de mayo de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "LLANURA A", ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 1, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "74 VIVIENDAS".

25. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 26 de mayo de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "LLANURA A", ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 1, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-7295975 de fecha 17 de junio de 2016 por la cantidad de \$ 70,257.00 (Setenta mil doscientos cincuenta y siete pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión del condominio.

26. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 26 de mayo de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "LLANURA A", ubicado en Cerrada La Cantera sin número, Fracción 1, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta copia simple de la Gaceta número 23, tomo 1, de fecha 23 de agosto de 2016, así como la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga tomo CXLIX, Numero 46, de fecha 19 de agosto de 2016.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/4877/2016 de fecha 12 de septiembre de 2016, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "LLANURA A", ubicado en Cerrada La Cantera número 102, Fracción 1, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 31.09% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 3,775,894.13 (Tres millones setecientos setenta y cinco mil ochocientos noventa y cuatro pesos 13/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$4,214,830.80	X	68.91%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$3,775,894.13	

28. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/4877/2016 de fecha 12 de septiembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 2029517 fecha 12 de septiembre de 2016 por un monto de \$ 3,775,894.13 (Tres millones setecientos setenta y cinco mil ochocientos noventa y cuatro pesos 13/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

29. 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 Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "LLANURA A", la cantidad de \$6,379.00 (Seis mil trescientos setenta y nueve pesos 00/100 M.N.).

30. 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 Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "LLANURA A", la cantidad de \$5,923.00 (Cinco mil novecientos veintitrés pesos 00/100 M.N.).

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

**Impuesto por Superficie Vendible Habitacional
De Tipo Popular**

Habitacional 8,427.25 m² X \$9.00 \$ 75,845.25

Total: \$ 75,845.25

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1.- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**LLANURA A**”, ubicado en Cerrada La Cantera número 102, Fracción 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**74 VIVIENDAS**”.

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

3.- Con base en el Artículo 261 Fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$7,311,599.48 (siete millones trescientos once mil quinientos noventa y nueve pesos 48/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,135.19 m², que corresponden a la construcción de las 74 viviendas y el bardeo que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201602453, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; dicha fianza tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

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

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

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

“[...] I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un

conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

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

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

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

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

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

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

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**LLANURA A**", ubicado en Cerrada La Cantera número 102, Fracción 1, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**74 VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 24 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 27 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 25 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 28 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Conjunto Parnelli”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “LLANURA A”**, ubicado en Cerrada La Cantero número 102, Fracción 1, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“74 VIVIENDAS”**.

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

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

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

QUINTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de “Conjunto Parnelli”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 21 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
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el 1 (uno) de diciembre de 2016 (dos mil dieciséis), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría de votos de los integrantes presentes, el “Acuerdo por el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro manifiesta su Voto a Favor del Proyecto de Ley que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro, en materia de Combate a la Corrupción”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 82 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN XXXIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 20 FRACCIÓN XIV Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y,

CONSIDERANDO

1. Conforme a lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa y será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, disposición que se encuentra contenida en el artículo 35 de la Constitución Local de este Estado.
2. La Constitución Política del Estado de Querétaro es la norma fundamental del Estado y podrá ser adicionada o reformada, dependiendo de las necesidades y circunstancias que prevalezcan en el Estado, para la procedencia de las referidas adiciones o reformas, se requiere la aprobación del Constituyente Permanente consistente en las dos terceras partes del número total de integrantes de la Legislatura del Estado y el voto favorable de las dos terceras partes de los Ayuntamientos, tal y como lo dispone el citado artículo 39 de la norma fundamental del Estado de Querétaro.
3. Conforme a lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, cuando la Legislatura apruebe reformas o adiciones a la Constitución Política del Estado de Querétaro, se remitirá a los Ayuntamientos copia certificada del proyecto de ley aprobado, los Ayuntamientos deberán fundar y motivar el sentido de su voto, mismo que podrá ser a favor o en contra.
4. En fecha 29 de noviembre del año en curso, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro el oficio de fecha 24 de noviembre del año en curso el Diputado Luis Gerardo Ángeles Herrera y la Diputada Aidé Espinoza González, en su calidad de Presidente y Primera Secretaria, respectivamente, de la Mesa Directiva de la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro, mediante el cual remiten a éste Honorable Ayuntamiento de Querétaro el proyecto de “LEY QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN MATERIA DE COMBATE A LA CORRUPCIÓN”, aprobado en la Sesión del Pleno de la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 24 de noviembre del año en curso.
5. En virtud de lo cual en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 20, fracción XVI, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se formó el expediente número DAL/045/2016, radicado en la Dirección de Asuntos Legislativos de la Secretaría del Ayuntamiento.
6. Que debe ser objetivo prioritario de los gobiernos actuales el mejorar los estándares de transparencia del uso de los recursos públicos y de rendición de cuentas y contar con instituciones más eficientes capaces de responder a la ciudadanía, llevando a cabo un cada vez más eficaz combate a la corrupción y fomentando en todas las instancias la cultura de la legalidad, por lo que:
 - I. El establecimiento del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, dotado de competencia para sancionar las conductas que constituyan responsabilidades administrativas graves, cometidas por servidores públicos estatales y municipales, y a los particulares que incurran en actos vinculados con faltas administrativas graves relacionados con dichas responsabilidades, con plena autonomía para dictar sus fallos;
 - II. La creación de la Fiscalía Especializada en el Combate a la Corrupción para la investigación y persecución de los delitos en esta materia;
 - III. La eliminación de los principios de posterioridad y anualidad que regían la función fiscalizadora de la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro a efecto de que dicha Entidad esté en posibilidades de investigar y sancionar de manera oportuna los posibles actos irregulares, y

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

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: 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.

5. 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.

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de Marzo del 2016, por la ciudadana Patricia Hernández Díaz, mediante la cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo de su propiedad ubicada en Paseos de Teotihuacán, número 220, Residencial Caletto, Santa Rosa Jáuregui, con el propósito de poner oficinas, señalando que el uso de suelo con el que cuenta actualmente es habitacional; se radicó el expediente número 064/DAI/2016.

7. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, número 220, identificado como lote 35 de la manzana 8 de la Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, mediante la escritura pública número 84,202, de fecha 27 de Diciembre de 2013, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, titular de la notaría número 7 de la Ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el folio inmobiliario 202418.

8. De conformidad a lo citado por el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, por lo que de la petición realizada por la ciudadana Patricia Hernández Díaz, se solicitó mediante el oficio SAY/DAI/912/2016 de fecha 20 de Mayo de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica debidamente 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 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. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1476/2016, del 21 de Octubre de 2016, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remite Estudio Técnico bajo el número de **Folio 193/16**, derivado de la solicitud de la ciudadana y con las especificaciones señaladas en su solicitud, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Patricia Hernández Díaz, solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán N° 220, Fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 205.83 m² e identificado con clave catastral 14 01 001 23 601 035; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, dado el interés de la propietaria del predio, de destinar la edificación (casa habitación) que se ubica al interior del predio, para su funcionamiento para actividades de servicio (oficinas).

2. Se acredita la propiedad del lote de terreno número 35, manzana 8, Etapa 2 del Fraccionamiento denominado Residencial Caletto, a favor de la C. Patricia Hernández Díaz, mediante Escritura 84,202 de fecha 27 de diciembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría número 7 de esta ciudad de Querétaro, sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo a los datos de Propiedad referidos en la escritura señalada en el antecedente anterior inmediato, el lote de terreno número 35, manzana 8, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con una superficie de 205.83 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 23 601 035.

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el 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 de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No.19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).
4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Delegación Municipal correspondiente, misma que puede ser consultada en internet en la página oficial del Municipio de Querétaro, 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 161m² 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 o 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. Derivado de lo anterior, la dirección de Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201508034 de fecha 19 de noviembre de 2015, en la que señala que el predio referido se encuentra localizado en zona habitacional, con densidad de población de 300 hab./ha (H3), tendiendo el predio el uso asignado exclusivamente habitacional.
7. De consulta a la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se encontró que mediante folio LCO201304470 de fecha 29 de julio de 2013, se emite una Licencia de Construcción Habitacional unifamiliar para el predio identificado como Paseo de Teotiguacán N° 220 en el Fraccionamiento Residencial Caletto, en la que se autorizó una superficie de construcción de 73.57 m² en planta baja, 59.15 m², para un total de 132.72 m² de construcción y un alineamiento de 29.83 ml. Que incluye 2 cajones de estacionamiento.
8. De acuerdo a la presente petición, la propietaria del predio manifiesta su interés de destinar el inmueble para establecer oficinas, actividad que actualmente opera en el sitio, y para lo cual la propietaria refiere que se dispondrían de 4 espacios destinados para estacionamiento, siendo que de visita al sitio se observó únicamente la existencia de dos espacios a destinarse para tal fin, siendo que para el destino de actividades de servicios se requiere de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro de 1 cajón de estacionamiento por cada 30 metros cuadrados de construcción.
9. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un fraccionamiento de tipo residencial medio, con una densidad de población de 300 Hab./Ha., ubicado al norponiente de la ciudad en la zona denominada Juriquilla, en el que se ha llevado a cabo la construcción de viviendas de tipo residencial en lote unifamiliares, considerando a su vez lotes con uso mixto, comercial y habitacional en los que se prevé la dotación de actividades comerciales y de servicios que permitan atender la demanda de servicios básicos de los colonos del fraccionamiento, los cuales tienen frente hacia el Boulevard Jurica La Campana, vialidad primaria urbana que comunica con los fraccionamientos Altavista juriquilla, Privada Juriquilla y La Solana, haciendo notar que al oriente de la vialidad mencionada se cuenta con macrolotes, los cuales se han desarrollado de manera parcial, con usos diversos que incluye conjuntos en condominios y así mismo sobre la Avenida Villas del Mesón se han establecido plazas comerciales y de servicios, así como servicios educativos con los que se da atención a los requerimientos de los colonos.
10. La dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/CPU/FC/956/2012 de fecha 26 de marzo de 2012 autorizó el plano de relotificación de la etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, en el cual se considera al lote 35 de la manzana 8 que es motivo del presente estudio, para uso habitacional, haciendo notar que en los lotes de la manzana 5 colindante, se asignaron lotes con uso mixto, lo que les otorga la posibilidad de destinar los lotes para actividades habitacionales, comerciales y/o de servicios, siendo estos compatibles con actividades habitacionales, principalmente de tipo básico y de baja y mediana intensidad, a los cuales se pretende sumar el predio en estudio, no obstante el destino que se da actualmente al inmueble, no es considerado de tipo básico.
11. Con la finalidad de garantizar el carácter habitacional del fraccionamiento en los lotes habitacionales, no se autoriza comercio o servicios, en virtud de que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, situación que hasta el momento se

conserva, siendo que de acuerdo con petición del promotor, pretende modificar el uso habitacional asignado al predio para establecer oficinas administrativas.

12. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se verificó que en la zona predomina el desarrollo de vivienda unifamiliar, observando que el predio en estudio se ubica en la cabecera de manzana, sobre la calle paseo de Teotihuacán, vialidad de carácter local, cuenta con una construcción en la que se precia dos anuncios denominativos, adosados en sus fachadas, los cuales hacen referencia a una empresa del ramo inmobiliario.

El fraccionamiento cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, contando el fraccionamiento con banquetas y guarniciones de concreto. Adicionalmente se observa que sobre Boulevard Jurica La Campana se genera una entremezcla de actividades, habitacionales con comercio y servicios, toda vez que con la autorización del fraccionamiento, en sus orígenes, se autorizaron lotes para uso mixto (habitacional, comercial y/o de servicios)

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo para llevar a cabo en el predio actividades de servicio (oficinas) para el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán N° 220**, identificado como lote 35, de la manzana 8, etapa 2, fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 205.83 m² y clave catastral 14 01 001 23 601 035; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior debido a que el uso de suelo solicitado es contrario a las estrategias y políticas de desarrollo urbano y a los destinos de suelo autorizados en la tabla de compatibilidad referida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, y en el que adicionalmente señala que para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en 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; adicionalmente refiere 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 o 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, situaciones que no se cumplen para el predio en estudio, y en donde adicionalmente y de conformidad con lo señalado en el plano de relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento, se considera al lote 35 de la manzana 8, para uso habitacional, siendo que se cuenta dentro del desarrollo con lotes destinados para uso mixto (habitacional, comercial y/o servicios), con los que se considera que la dotación de equipamiento comercial y de servicios se encuentra cubierta en el sitio, siendo que las oficinas no forman parte de los servicios básicos de apoyo a los colonos, teniendo la zona áreas previstas para servicios generales sobre la Avenida Villas del Mesón, al tratarse de una vialidad primaria destinada para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, debido a lo cual se cuenta con suficiencia de actividades afines en la zona, siendo necesario regular los usos de suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, además de no contar con la suficiencia de cajones de estacionamientos requeridos para su actividad, en base a lo cual se deberá respetar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”.

10. De conformidad con el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, deberán establecer un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo y tendrá como mínimo los siguientes elementos:

- Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica. Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la

estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

- d. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
 - i. Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
 - ii. Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
 - iii. Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- e. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- f. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

11. Bajo ese marco normativo surgen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, los cuales son de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria.

12. En el caso particular, el inmueble se ubica dentro de la circunscripción territorial de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, por lo que, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al asunto, es el denominado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento que fue aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de once de Diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No.19, el 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de Abril de 2008, de conformidad con el artículo 47 segundo párrafo y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dicen:

"... Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación en la Entidad...

Artículo 48. Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;..."

13. Su difusión y publicidad lo es atendiendo al Principio de Seguridad Jurídica, es decir dándole la certeza al ser humano de saber a qué atenerse, le da la posibilidad de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica, por tal motivo, tal como se establece en el ordenamiento legal, que antecede, la consulta queda a disposición de los ciudadanos, en caso particular podrá acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito en calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad.

14. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, constituye un elemento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en el que se establecen: antecedentes; normatividad; políticas y estrategias; instrumentación y evaluación de las acciones.

Dicho documento contiene un análisis exhaustivo de las condiciones referentes a: infraestructura instaladas, consistentes en verificar los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado público, electricidad, alumbrado; servicios urbanos como transporte público, recolección de basura; los elementos de equipamiento urbano relativo a la salud, educación, recreación, deporte, medio ambiente, entre otras cosas.

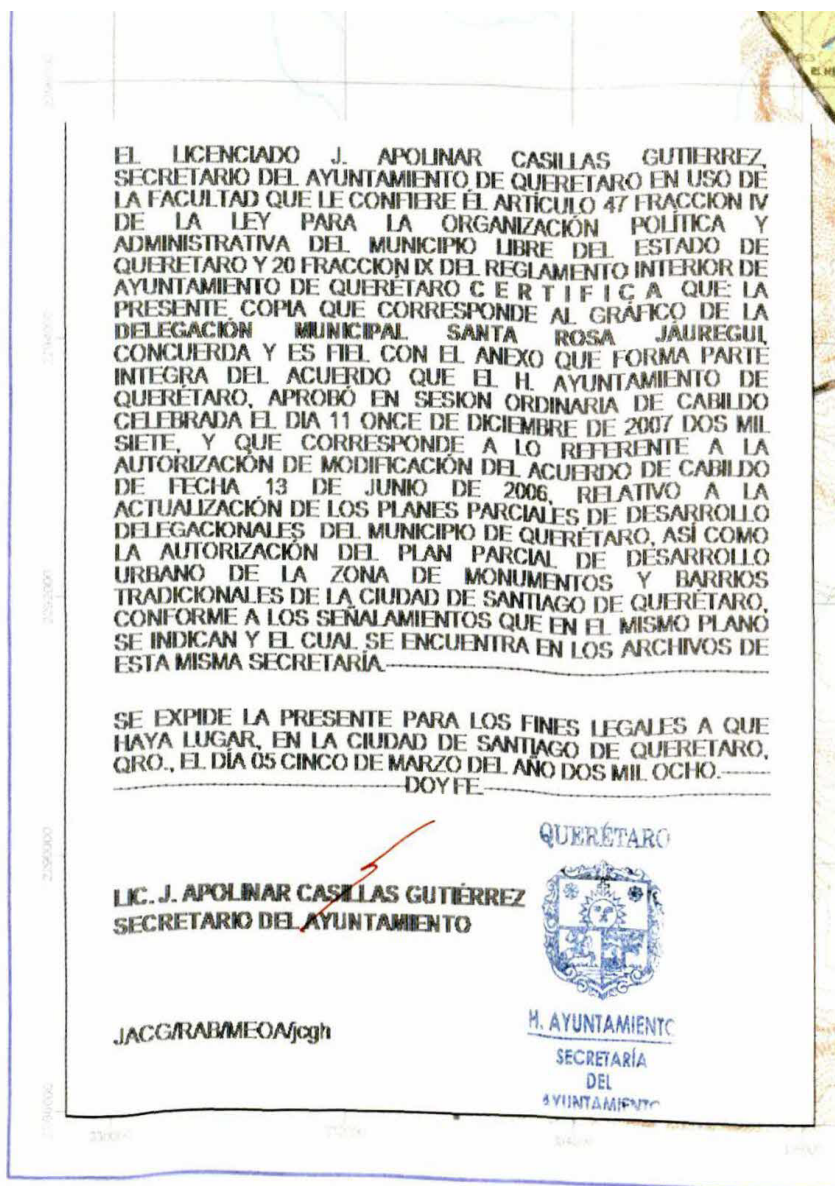
Una parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, es el Plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo y que se encuentra en los Archivos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el cual se especifican claramente los usos de suelo, así como diversas tablas normativas concernientes a cada zona.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se describe el contenido del plano autorizado anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, señalándose textualmente lo siguiente:

I. Parte inferior izquierda del plano autorizado:

"EL LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE CORRESPONDE AL GRÁFICO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL SANTA ROSA JAUREGUI, CONCUERDA Y ES FIEL CON EL ANEXO QUE FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 11 ONCE DE DICIEMBRE DE 2007 DOSMIL SIETE, Y QUE CORRESPONDE A LO REFERENTE A LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 13 DE JUNIO DE 2006, RELATIVO A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DELEGACIONALES DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, CON FORME A LOS SEÑALAMIENTOS QUE EN EL MISMO PLANO SE INDICAN Y EL CUAL SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA MISMA SECRETARÍA.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., EL DÍA 05 CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL OCHO..."



II. Parte derecha del plano autorizado ("mapa") contiene:

- Sello Institucional del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro
- Firmas autorizadas
- Imagen Institucional "Todos por Querétaro" Plan de Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional Santa Rosa Jáuregui.
- Simbología: usos de suelo ("tablas"):
 - H0.5 Habitacional hasta 50 hab/ha
 - H1 Habitacional hasta 100 hab/ha
 - H2 Habitacional hasta 200 hab/ha
 - H3 Habitacional hasta 300 hab/ha
 - H4 Habitacional hasta 400 hab/ha
 - Hrcs Habitacional Rural Comercios y Servicios
 - H2S Habitacional con servicios hasta 200 hab/ha
 - CS Comercio y Servicios
 - IL Industria Ligera
 - IM Industria Mediana
 - IP Industria Pesada
 - PEA Preservación Ecológica Agrícola
 - PEPE Preservación Ecológica, Protección Especial

DESTINOS DEL SUELO

- EA Espacios Abiertos (Plazas, parques, jardines, camellones)
- EI Equipamiento Institucional
- EE Equipamiento Especial
- ER Equipamiento Regional

ESTRUCTURA URBANA

- CB Subcentro Urbano
- SU Corredor Urbano

ETAPAS DE DESARROLLO

- LP Largo Plazo
- MP Mediano Plazo
- CP Corto Plazo

VIALIDADES

SIMBOLOGÍA BÁSICA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

FECHA DIC.2007, NO. PLANO E.4., ESC: 1:50000

- III.** Parte del plano autorizado, anexo que forma parte integrante del acuerdo por el que se aprueba dicho Plan, describe los usos de suelo de los diferentes polígonos, tal como se señaló en el apartado que antecede, en él se advierte que el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, número 220, identificado como lote 35 de la manzana 8, Etapa 2, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3).



Asimismo para corroborar la información, cualquier interesado puede acudir al módulo de consulta electrónica en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, sito calle Madero 68 y 70, colonia Centro Histórico de esta ciudad, a fin de consultar el Plan de Desarrollo Municipal de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, lugar en donde se encuentran los planos autorizados, que sirven como base para determinar los usos de suelo para Delegación en comento y en general para el Municipio de Querétaro.

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número 193/16 de fecha 21 de Octubre de 2016, 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/8002/2016 de fecha 15 de Noviembre de 2016, se 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.”

16. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en ejercicio de las facultades que le asisten y de conformidad a lo señalado en el Artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, se reunió para analizar la solicitud presentada por la ciudadana Patricia Hernández Díaz, mediante la cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con el que cuenta el inmueble de su propiedad ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, número 220, identificado como lote 35 de la Manzana 8, Etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el fin de establecer oficinas.

Por todo lo vertido en los considerandos que anteceden, se hacen las siguientes consideraciones:

a) Analizada la **Opinión Técnica número 193/16** de fecha 21 de Octubre de 2016, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro, en la que se considera como técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo para el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, número 220, identificado como lote 35, de la manzana 8, etapa 2, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para llevar a cabo actividades de servicio (oficinas); y de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, documento que fue aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de once de Diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No.19, el 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de Abril de 2008, se verificó que el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, identificado como lote 35 de la manzana 8, etapa 2 del Fraccionamiento Residencial Caletto, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab./ha, por lo que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social la acción de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y; ordenamiento que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

“ ...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

ACUERDOS Y DECRETOS DE CARACTER GENERAL. PARA SU IMPUGNACION SON APLICABLES LAS REGLAS DEL AMPARO CONTRA LEYES (NORMAS AUTOAPLICATIVAS).

De conformidad con los artículos 22, fracción I, y 73, fracción VI, de la Ley de Amparo y con las tesis jurisprudenciales publicadas bajo los números 64 y 65 del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, páginas 136 y 137, con los rubros de: "LEY AUTOAPLICATIVA" y "LEY AUTOAPLICATIVA. QUIENES PUEDEN IMPUGNARLA DENTRO DEL TERMINO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES A SU ENTRADA EN VIGOR", a fin de que una ley sea calificada como autoaplicativa y pueda impugnarse desde el momento mismo del inicio de su vigencia, es menester que se satisfagan los siguientes requisitos: a) Que desde su entrada en vigor, las disposiciones obliguen al particular, cuya situación jurídica prevén, a hacer o dejar de hacer; b) Que no sea necesario un acto posterior de autoridad para que se genere tal obligatoriedad; c) Que la quejosa quede comprendida dentro de la hipótesis de su aplicación, desde el momento mismo de su entrada en vigor. Estas reglas de procedencia del juicio de amparo contra leyes, son igualmente aplicables no sólo a los reglamentos, como repetidamente lo han estimado los tribunales, sino también a los decretos y acuerdos que contengan normas jurídicas de observancia general y abstracta e impersonal, toda vez que aquéllos precisamente por su naturaleza normativa pueden causar un agravio a los particulares, obligándolos a un hacer o a un no hacer sin necesidad de un acto ulterior de autoridad, desde el momento mismo de su entrada en vigor.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 167/86. Upjohn, S. A. de C. V. 14 de octubre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel...

Como es sabido, la función Legislativa puede apreciarse desde un punto de vista objetivo o material, prescindiendo de su autor y de la forma como se realiza, para considerar solamente la naturaleza intrínseca del acto en el cual se concreta y exterioriza: la ley.

Según el reconocido Tratadista Gabino Fraga, "...siguiendo esa clasificación, podemos afirmar que la ley desde el punto de vista material se caracteriza por ser un acto que crea, modifica o extingue una situación jurídica general, por lo que cabe definirla como lo hace Duguit (op.cit.,II,p.145), diciendo que es "todo acto emanado del Estado, conteniendo una regla de derecho objetivo".

Produciéndose a consecuencia de la ley una situación jurídica general, en ella se encuentran los caracteres que a ésta corresponden, es decir, que es, por su naturaleza misma, abstracta e impersonal; es permanente, o sea que los derechos que otorga o las obligaciones que impone no se extinguen por su ejercicio o cumplimiento, y puede ser modificada por otra ley." (FRAGA Gabino, Derecho Administrativo, Edit. Porrúa, México 1999. p.p. 41 y 42)..."

b) Asimismo y tomando en consideración lo dispuesto por el Artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en cuanto a la factibilidad de servicios, estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular, así como al impacto social y urbano que con la modificación puede generarse al Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, este órgano colegiado considera legalmente bien sustentada dicha determinación.

c) Como se advierte, es claro que el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, posee los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad que lo definen como un acto materialmente Legislativo.

En efecto, dicho Plan comprende en su regulación, sin excepción de ninguna clase, a todos aquellos que se encuentren en las condiciones previstas por el mismo, **por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio**, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, pues el criterio contrario, además de simplista, sería absolutamente incorrecto, toda vez que el mismo implicaría que cualquiera otra disposición, formal o materialmente Legislativa, al referirse a un Municipio o ámbito determinado, perdiera por ello sus atributos de generalidad, misma que sólo implica el hecho de que las disposiciones se aplican para todos, sin excepción alguna.

Adicionalmente, dicho instrumento de planeación es obligatorio, tiene carácter imperativo-atributivo, al implicar tanto obligaciones como derechos, imponiendo sus previsiones, incluso en contra de la voluntad de sus destinatarios y generando su incumplimiento, la posibilidad de una sanción.

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste

en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

Además, el citado Plan parcial se dicta con carácter indefinido, para un número indeterminado de casos y de hechos, sin agotarse por el cumplimiento de alguna o algunas de sus hipótesis, **por lo que sólo dejará de tener vigencia mediante su abrogación o derogación.**

Todo lo anterior se confirma con la Tesis de Jurisprudencia que a continuación se transcribe:

“...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD. PARA DETERMINAR SU PROCEDENCIA EN CONTRA DE LA LEY O DECRETO, NO BASTA CON ATENDER A LA DESIGNACIÓN QUE SE LE HAYA DADO AL MOMENTO DE SU CREACIÓN, SINO A SU CONTENIDO MATERIAL QUE LO DEFINA COMO NORMA DE CARÁCTER GENERAL.

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

Acción de inconstitucionalidad 4/98. Sergio Manuel Aguilera Gómez y otros, en su carácter de diputados integrantes de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. 28 de mayo de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretarios: Guadalupe M. Ortiz Blanco y Miguel Ángel Ramírez González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de marzo en curso, aprobó, con el número 23/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve...”

Conviene tener en cuenta las argumentaciones vertidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la ejecutoria relativa a la Tesis de Jurisprudencia transcrita, que en lo conducente dispone:

“...Para establecer la procedencia de la acción de inconstitucionalidad en contra de un tratado, una ley o un decreto, no basta con atender a la designación que se le haya dado al momento de su creación, sino a su contenido material, pues sólo atendiendo a éste se podrá determinar si se trata o no de una norma de carácter general...”

“...En primer lugar y por razón de método, debe analizarse la naturaleza jurídica del decreto impugnado, a fin de establecer si reúne el carácter de disposición general, a efecto de poder delimitar el tipo de disposiciones que deben tenerse en cuenta para la resolución del problema y, en segundo lugar, en base a ello poder determinar consecuentemente cuáles son las facultades con que cuenta la Legislatura para la aprobación y expedición del referido decreto...”

“...Siguiendo este orden, se tiene que el decreto fue emitido por el Congreso Estatal de Zacatecas, para determinar la distritación de los dieciocho distritos electorales uninominales de esa entidad federativa...”

“...En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco

legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general...”

“...Esto conlleva a concluir que, si bien, el decreto de mérito no es una ley en sentido estricto, sí lo es en sentido amplio, pues es un ordenamiento formal y materialmente legislativo en tanto que fue emitido por la Legislatura Estatal; por medio de él se realiza la distritación de la entidad para efectos electorales; y contiene disposiciones permanentes en el tiempo, dirigidas a reglamentar una situación general, de interés para toda la población del Estado, a la que debe sujetarse también la autoridad...”

d) En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui**, documento que fue aprobado por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de once de Diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No.19, el 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio Plan de Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de Abril de 2008, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

17. Del análisis realizado y los argumentos esgrimidos al asuntos que nos ocupa, es que la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, concluye que el predio en estudio debe conservar el uso de suelo que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que como se ha dicho **es una norma de carácter general y al no haber sido impugnado, abrogado o derogado, es válidamente aplicable al caso que nos ocupa.**

Lo anterior, dada la ubicación del predio en una zona en que se limita el desarrollo de proyectos con las condiciones requeridas, con base a que la modificación a las restricciones en la normatividad solicitada, es contraria a las políticas establecidas para el sitio en que se encuentra el predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, donde se considera conservar el uso de suelo habitacional.

Siendo que el uso de suelo solicitado es contrario a las estrategias y políticas de desarrollo urbano y a los destinos de suelo autorizados en la tabla de compatibilidad referida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, y en el que adicionalmente señala que para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en 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 40m² de construcción en predios de hasta 160m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda; adicionalmente refiere que en el caso de predios mayores de 161m² 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 o 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, situaciones que no se cumplen para el predio en estudio, y en donde adicionalmente y de conformidad con lo señalado en el plano de relotificación de la Etapa 2 del fraccionamiento, se considera al lote 35 de la manzana 8, para uso habitacional, siendo que se cuenta dentro del desarrollo con lotes destinados para uso mixto (habitacional, comercial y/o servicios), con los que se considera que la dotación de equipamiento comercial y de servicios se encuentra cubierta en el sitio, siendo que las oficinas no forman parte de los servicios básicos de apoyo a los colonos, teniendo la zona áreas previstas para servicios generales sobre la Avenida Villas del Mesón, al tratarse de una vialidad primaria destinada para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, debido a lo cual se cuenta con suficiencia de actividades afines en la zona, siendo necesario regular los usos de suelo, prevenir y corregir los desequilibrios urbanos, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios, incidiendo sobre los fraccionamientos autorizados con un carácter de tipo residencial, además de no contar con la suficiencia de cajones de estacionamientos requeridos para su actividad, en base a lo cual se deberá respetar el uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de Noviembre del 2016, en el punto 5, apartado V, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para llevar a cabo actividades de oficinas en el predio ubicado en Calle Paseo de Teotihuacán, número 220, identificado como lote 35 de la manzana 8, Etapa 2, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de folio **193/16**, referida en el considerando 9 nueve, del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro; Dirección de Desarrollo Urbano; Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la ciudadana Patricia Hernández Díaz.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 23 VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE 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**

SIN TEXTO

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.