

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 Enero de 2017 · Año II · No. 33 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se acepta cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 9 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de diciembre de 2013, relativo a la donación de una fracción con superficie de 5,030.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida Mares; fraccionamiento Puertas del Sol II, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), para la construcción de la Casa del Adulto Mayor.**
- 11 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional y Servicios con Densidad de Población de 300 Hab./Ha., para la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 16 **Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.**
- 25 **Acuerdo por el que se Autoriza incluir el predio identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, Delegación Municipal Centro Histórico, en el Proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, lo anterior a fin de que se pueda incorporar al proyecto integral y se homologuen los parámetros normativos autorizados.**
- 32 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “ADAMANT”, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A ADAMANT: 85 VIVIENDAS, 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CONDOMINIO B ADAMANT: 86 VIVIENDAS, 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”.**
- 37 **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 “CONDOMINIO A ADAMANT”, perteneciente a la Unidad Condominal Adamant, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 A, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “85 VIVIENDAS Y 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”.**
- 42 **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 “CONDOMINIO B ADAMANT”, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 B, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “86 VIVIENDAS Y 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”.**

- 47 **FACTIBLE que se otorgue la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.**
- 55 **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8, del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses N° 100, esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, identificadas con clave catastral 14 01 001 26 110 013 y 14 01 001 26 110 014, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 60 **Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m2, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 65 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL) para una fracción con superficie de 9,212.72 m2 respecto de la fracción 1, resultante de la Subdivisión del inmueble a su vez resultante de la Fusión de las fracciones 1 y 2 a su vez resultantes de la subdivisión de la fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, Delegación Santa Rosa Jáuregui.**
- 71 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab/ha (H3) a Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab/ha., y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles s/n, identificado como lote 52, de la manzana 207-B Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 76 **Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 14 de mayo de 2012, a través del cual se Autoriza el Reconocimiento Jurídico como Vías Públicas de las vialidades de la sección de las calles ubicadas en la Fracción 7, así como la nomenclatura, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 79 **Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-”A, B y C” P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**
- 87 **Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en el punto 3, apartado I, inciso 1, de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016.**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 trece de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN 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, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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. El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.

3. En ese sentido, tal como lo prevé el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro en todos los desarrollos inmobiliarios, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

4. Mediante escrito de fecha 03 de noviembre del 2016 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Vive en Tecnología” S.A. de C.V. a través de su Representante Legal el ciudadano Alberto Barba Puebla solicitó: *“dono el 10% en efectivo de la superficie del predio ubicado en PROLONGACIÓN TECNOLÓGICO #150, COL. SAN PABLO, DELEGACIÓN CENTRO HISTÓRICO, EN ESTA CIUDAD DE QUERÉTARO.* Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 306/DAI/2016.

5. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad a través de los siguientes instrumentos públicos:

5.1 Escritura Pública número 51, 956 (cincuenta y un mil novecientos cincuenta y seis), del 05 de noviembre del 2015, otorgada ante la fe del Lic. José Daniel Labardini Schettino, Notario Titular de la Notaría No. 86 del Distrito Federal, consistente en la Constitución de la Sociedad Mercantil “Vive en Tecnología” Sociedad Anónima de Capital Variable.

5.2 Escritura Pública número 38,830 (treinta y ocho mil ochocientos treinta), del 7 siete de junio de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 30 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Iván Lomelí Avendaño, consistente en el Contrato de Compraventa del predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.

5.3 Escritura Pública número 38,831 (treinta y ocho mil ochocientos treinta y uno), del 7 siete de junio de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 30 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Iván Lomelí Avendaño, consistente en el poder que otorgan la Sociedad Mercantil denominada “Vive en Tecnología”, S.A. de C.V. a favor de los CC. Alberto Barba Puebla, Roberto Armando Castañeda Peña, José Armando Vergara Anaya, Rodrigo Armando Castañeda Baeza, Antonio Trejo Zamora y Ma. Guadalupe Camacho Hernández, respecto del predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico.

5.4 Escritura Pública No. 39,946 (treinta y nueve mil novecientos cuarenta y seis), del 03 tres de agosto de 2016 dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del Notario Público No. 30 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Iván Lomelí Avendaño, consistente en la autorización para realizar los trámites y demás gestiones que los compradores realicen por sí o por interpósita persona, ante todo tipo de autoridades administrativas y/o judiciales, ya sean Municipales, Estatales y/o Federales, respecto al inmueble en cuestión.

6. Mediante el oficio SAY/DAI/2309/2016 del 16 de noviembre 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.

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 la opinión técnica **235/2016**, relativa a la autorización de cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **el Lic. Alberto Barba Puebla; Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil “Vive en Tecnología”, Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita la autorización para cubrir en efectivo, el valor correspondiente al 10% de la superficie del predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150; colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 012 915 con una superficie de 14,279.56 m²; Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, capítulo III, del Código Urbano del Estado de Querétaro, referente a la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano, por la autorización de un desarrollo inmobiliario en condómino, que se pretende desarrollar en el predio.

2. Mediante escritura 51,956 de fecha 05 de noviembre de 2015, se llevó a cabo Constitución de la Sociedad mercantil denominada “Vive en Tecnología”, S. A. de C.V., mediante documento pasado ante la fe del Lic. José Daniel Labardini Schettino, Notario titular de la Notaría número 86 del Distrito Federal; documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

3. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150, colonia San Pablo, a favor de “Vive en Tecnología”, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 38,830 de fecha 7 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 14,279.56 m².

4. Mediante escritura 38,831 de fecha 7 de junio de 2016, la Sociedad Mercantil “Vive en Tecnología” Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga Poder general para pleitos y cobranza, actos de administración entre otros, a favor del C. Alberto Barba Puebla.

5. 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 1° 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 encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

6. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el cual se autoriza el Incremento de densidad de población de 600 Hab./Ha. a 1200 Hab./Ha., así como la modificación a la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Suelo a .75, Coeficiente de Utilización del Suelo a 4.5, y altura máxima de construcción a 78 metros, para el predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150; colonia San Pablo, Delegación Municipal Centro Histórico.

7. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: “En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne”. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que: “...En el supuesto que la localización del

desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio...”.

8. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150; cuenta con una superficie de 14,279.56 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 1,427.956 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno origen.

9. La petición del promotor tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra sin desarrollar, contando con un cercado perimetral de malla ciclónica, contando con una ligera pendiente ascendente en sentido sur a norte, encontrándose el predio sin construcción en su interior, contando con frente a la prolongación de Avenida Tecnológico, vialidad desarrollada a base carpeta asfáltica, misma que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarnición de concreto en buen estado de conservación, adicionalmente en la colindancia sur del predio, se ubica la vialidad denominada San Joaquín, desarrollada a base de empedrado, misma que cuenta con una sección menor y que comunica al poniente con un desarrollo habitacional.

Adicionalmente se observó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con el paso de transporte público de flujo continuo en la zona, presentando el predio una topografía ascendente en sentido sur – norte contando con pendientes variables, vegetación a nivel de arbustos, árboles y matorrales, careciendo el predio de servicios para su desarrollo, observando servicios de infraestructura instalados en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se pone a consideración del Ayuntamiento **la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del área que se debe otorgar por la autorización del proyecto en condominio que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico N° 150; colonia San Pablo, identificado con la clave catastral 14 01 001 25 012 915, que cuenta con una superficie de 14,279.56 m², en la Delegación Municipal Centro Histórico, mediante el pago en valor monetario, siempre y cuando el monto a cubrir, sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.**

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización de la Unidad Condominal que se pretende desarrollar en el predio, toda vez que el predio se ubica en una zona consolidada, en la que predominan las actividades comerciales y de servicios (centros educativos), por lo que se considera que no se ubica en una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo a colonos, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- A fin de determinar que el monto a pagar sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validados por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- El promotor debe concluir el trámite en el que se cubra el monto correspondiente a favor del Municipio, previo a la autorización de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio.

- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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...”

8. A través del oficio SAY/DAI/2397/2016, de fecha 28 de noviembre de 2016, el Director de Asuntos inmobiliarios, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Administración realizar los trámites correspondientes a efecto de que se emita el Avalúo correspondiente, por un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, y debiendo validar los valores que se indiquen en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro, lo anterior de conformidad con la opinión técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el documento descrito dentro del considerando 7 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/8670/2016 de fecha 06 de diciembre 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. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la Autorización para cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la Opinión 235/2016, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 7 del presente instrumento; lo anterior toda vez que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona y al aceptarse cubrir en valor monetario lo equivalente a dicha donación, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

11. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta la donación que ha de cubrirse en valor monetario a favor del Municipio de Querétaro, derivada del equivalente a el área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico; con base en la opinión Técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 trece de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 7, 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 cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial siempre y cuando sea equiparable como terreno urbanizado y habilitado del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Prolongación Tecnológico No. 150, colonia San Pablo; Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica 235/2016, señalada dentro del considerando 7 del presente Instrumento.

SEGUNDO. El promotor deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en valor monetario derivado de la presente autorización, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir constancia de cada una de ellas a la Secretaría del Ayuntamiento.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que realice el avalúo comercial correspondiente con un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado y habilitado, debiendo validar los valores indicados en el mismo, por la Dirección Municipal de Catastro.

CUARTO. El promotor deberá cubrir en valor monetario el equivalente al valor comercial del área de donación mismo que consistirá en la cantidad que se estipule en el avalúo comercial, previamente validado por la Dirección Municipal de Catastro, en un plazo que no exceda de 5 días hábiles, contados a partir de la notificación del pago que se estipule en el avalúo comercial.

QUINTO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, acosta del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada de la misma, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

SEXTO. El pago que se acepta en donación será destinado para el proyecto “Jalando Parejo por la Infancia en Riesgo”, el cual contempla la construcción de un nuevo Centro de Día, con capacidad para atender integralmente a 150 niños y sus familias, mismo que se encuentra a cargo Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia.

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.

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 a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la persona moral denominada “Vive en Tecnología”, Sociedad Anónima de Capital Variable a través de su Representante Legal”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE DICIEMBRE 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 23 de febrero de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de diciembre de 2013, relativo a la donación de una fracción con superficie de 5,030.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida Mares; fraccionamiento Puertas del Sol II, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), para la construcción de la Casa del Adulto Mayor; el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓNES I Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PARRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio de Querétaro está investido personalidad jurídica y tiene patrimonio propio y el Ayuntamiento, como órgano de gobierno del mismo, se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos aquellos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 3 de diciembre de 2013, el H. Ayuntamiento autorizó la donación de una fracción con superficie de 5,030.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida Mares; fraccionamiento Puertas del Sol II, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), para la construcción de la Casa del Adulto Mayor, mismo que obra dentro del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento con número 120/DAI/2013.

5. Mediante oficio número 022/600/137/2016 de fecha 26 de enero de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Dr. Sergio Alberto Isaías Blanca Álvarez, Delegado Estatal del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, ISSSTE Querétaro, solicita lo siguiente: *“...la prórroga por un periodo de 2 años, en razón de que se están realizando las gestiones correspondientes para la asignación de los recursos correspondientes y construcción de la “Casa del Adulto Mayor” y la firma de la escritura pública correspondiente para su debida inscripción ante el Registro Público de la Propiedad Federal y su trámite del avalúo ante El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales-INDAABIN-.”*

6. Mediante la Escritura Pública número 35,562 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, Notario Número 83, del Distrito Federal, El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, ISSSTE otorga poder a favor del Dr. Sergio Alberto Isaías Blanca Álvarez.

7. Derivado de lo anterior, con fundamento 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/946/2016 de fecha 16 de febrero de 2016, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, 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, considera viable la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de diciembre de 2013, relativo a la autorización de donación de una fracción con superficie de 5,030.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida Mares; fraccionamiento Puertas del Sol II, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), para la construcción de la Casa del Adulto Mayor; respecto de su Resolutivo Noveno, para quedar de la siguiente manera:

8.1. Punto de Acuerdo NOVENO dice:

“El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en los resolutivos TERCERO, CUARTO, SÉPTIMO Y OCTAVO del presente, en un plazo que no excederá de dos años contados a partir de la notificación de este Acuerdo, en la inteligencia que la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado, así como los gastos de escrituración, correrán a cargo del solicitante, debiendo informar trimestralmente de los avances de las obligaciones establecidas en los resolutivos referidos a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento.”

8.2. Punto de Acuerdo NOVENO debe decir:

El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), deberá dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en los resolutivos TERCERO, CUARTO, SÉPTIMO Y OCTAVO del presente, en un plazo que no excederá de la fecha correspondiente al 20 de diciembre de 2017, en la inteligencia que la dotación de servicios de infraestructura que requiera el inmueble donado, así como los gastos de escrituración, correrán a cargo del solicitante, debiendo informar trimestralmente de los avances de las obligaciones establecidas en los resolutivos referidos a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de febrero de 2016, en el punto 3, apartado I, punto 5, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación al Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 3 de diciembre de 2013, relativo a la donación de una fracción con superficie de 5,030.00 m2, del predio propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado en Avenida Mares; fraccionamiento Puertas del Sol II, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), para la construcción de la Casa del Adulto Mayor; respecto al Resolutivo **NOVENO**, para quedar como se señala en el considerando **8.2.**, del presente instrumento.

SEGUNDO. Se deja subsistente el resto del Acuerdo, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

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 de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación realizada a la solicitante, con cargo a El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y señalando que el incumplimiento de la misma, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE FEBRERO 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 20 de diciembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional y Servicios con Densidad de Población de 300 Hab./Ha., para la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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 INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y 326 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL 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 usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, a los cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

4. Que a través del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, 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.

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. Que mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2016, la persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal Carlos Alberto Cerda Ayala, solicita: “... el cambio de uso de suelo, para que le sea otorgada la denominación de H3 HABITACIONAL.”; lo anterior para la Parcela 477 Z-2 P1/2, perteneciente al Ejido Tlacote El Bajo, precisando en su solicitud lo siguiente: “ya se realizaron los trabajos correspondientes a la modificación de UGAS dentro del POEL para poder empatar nuestra solicitud con las condiciones necesarias, que obedecen a las características del cambio solicitado.”. Radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente número 10/DAI/2016.

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

7.1. 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..

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Derivado de la solicitud descrita en el antecedente 6 del presente instrumento, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/2203/2016 de fecha 31 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.

9. Asimismo, Derivado de la solicitud descrita en el antecedente 6 del presente instrumento, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/2204/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera su Opinión Técnica debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones.

10. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1670/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la opinión técnica bajo el número de Folio 242/16, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Carlos Alberto Cerda Ayala, solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de suelo habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., para la Parcela 477 Z-2 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 38-48-35.93 ha.; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior, toda vez que la empresa representada por el solicitante, pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional en el sitio.

2. Mediante escritura 7,501 de fecha 10 de diciembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Dávila Díaz de León, Notario Público de la Notaría 23 de la ciudad de Aguascalientes, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Desarrollo y Construcciones del Centro”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Se otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio por parte de la Sociedad “Desarrollos y Construcciones del Centro” S.A. de C.V., a favor del Ing. Carlos Alberto Cerda Ayala, mediante escritura 7,371 de fecha 14 de abril de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Javier Ramirez Isunza, Notario Titular de la Notaría 43 del Estado de Aguascalientes.

4. Se acredita la propiedad de la Parcela 477 Z-2 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 31,985 de fecha 21 de julio de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Ivan Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría 30 de la demarcación Notarial de Querétaro, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Inmobiliario 511244/003 de fecha 9 de septiembre de 2015.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, la Parcela 477 Z-2 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, cuenta con una superficie de 38-48-35.93 hectáreas.

5. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que conforme a la información proporcionada por el solicitante, la Parcela 477 Z-2 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), considerando el paso de escurrimientos pluviales que atraviesan transversalmente en sentido oriente – poniente a la parcela, los cuales concurren en sus colindancias norte y sur.

6. De consulta a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido, el cual se encuentra en la página web del municipio de Querétaro, se verificó que los usos urbanos que incluyen el uso habitacional con densidad de población con densidad de población de 300 hab./ha. solicitado por el promotor, se considera como un uso prohibido en zonas de Preservación Ecológica Agrícola.

7. Así mismo y conforme a lo referido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la fracción ubicada al norte de la Parcela se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 87, denominada Laderas de Tlacote El Bajo, cuya política es de protección, y el resto de la parcela ubicada en la fracción sur, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 84, denominada Oriente de Tlacote El Bajo, cuya política es de Aprovechamiento Sustentable.

8. Derivado de lo anterior y a petición del promotor, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, la autorización para la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 477 Z-2 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, de las Unidades de Gestión Ambiental, UGA 84 con política de Aprovechamiento Sustentable y UGA 87 con política de Protección, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental UGA 100, con Política Urbana, con vigencia a partir de la publicación de dicho Acuerdo en el Periódico Oficial del estado La Sombra de Arteaga.

9. La Parcela 477 Z-2 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo en estudio, se encuentra al norponiente de la ciudad, al sur del sitio en que se encuentra el Relleno Sanitario y al poniente de una zona en que se desarrollan fraccionamientos diseñados para vivienda de tipo popular y de interés social como son los denominados Puertas de San Miguel y Eduardo Loarca, fraccionamientos de tipo medio como San Miguel, San Miguel Segunda Etapa, Misión de Carrillo y Misión de Carrillo II, los cuales cuentan con lotes destinados para actividades comerciales y de servicios de tipo básico de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda algunos de los cuales se ubican con frente a camino a Mompaní.

Así mismo al sureste se encuentran diversos Asentamientos Humanos desarrollados en parcelas del ejido San Miguel Carrillo como Loma Bonita, El Romerillo y Revolución, en proceso de consolidación, lo que ha generado un núcleo importante de población que demanda servicios, con integración directa e indirecta a través del camino a Mompaní.

10. En lo que se refiere al acceso al predio, se da a través del camino a Mompaní, también denominado Boulevard Mompaní, vialidad primaria urbana que se encuentra en proceso de ampliación y regeneración urbana por parte del municipio, con la ampliación de sus carriles, que permiten al sur la integración con los desarrollos referidos en el punto anterior y la zona de Satélite y al norte con intersección con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

En lo que se refiere a los servicios de infraestructura urbana, el sitio en que se encuentra el predio en estudio no cuenta con cobertura de agua potable, drenaje y alcantarillado, al tratarse de una zona no prevista para incorporación a la estructura urbana, por lo que deberá previo a su desarrollo de presentar las factibilidades de los servicios otorgados por las dependencias correspondientes, así como realizar las obras necesarias para canalizar los escurrimientos pluviales que pasan por el predio, para lo cual deberá coordinarse con la Secretaría de Obras Públicas y/o dependencias correspondientes.

11. En lo que se refiere al número de viviendas a desarrollar en el sitio, con la densidad de población de 300 Hab./Ha. solicitada y la superficie de 38-48-35.93 hectáreas con que cuenta la parcela, el promotor estaría en posibilidad de llevar a cabo la construcción de hasta 2,309 viviendas máximo, a los que se deberá reducir la superficie a destinar como cinturón de protección y la Zona Federal de Cauce.

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el acceso a la Parcela a través del camino a Mompaní, se encuentra en una sección a base de carpeta asfáltica que cuenta con dos carriles de circulación generados a contraflujo en mal estado de conservación, sin servicios de infraestructura vial y urbanos habilitados en este momento, con vegetación a nivel de arbustos, árboles, matorrales y cactáceas al interior de la Parcela.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de suelo habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha., para la Parcela 477 Z-2 P ½, del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 38-48-35.93 has.; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior al tratarse de un predio incorporado a la Unidad de Gestión Ambiental UGA 100, con Política Urbana, conforme a lo señalado en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, en que se autorizó la modificación del predio respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), por lo que se incorpora al uso urbano en una zona en proceso de habilitación de vialidades con características para soportar grandes flujos vehiculares como son camino a Mompaní y el Boulevard Bernardo Quintana, las cuales brindarán una alta conectividad en la zona, destacando adicionalmente que la parcela, se encuentra al interior de una zona urbana que no ha sido aun desarrollada y que conforme a lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una Ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla usos habitacionales, lo que permitirá dar un aprovechamiento, a la infraestructura vial que se está llevando a cabo en la zona, y a su vez permitirá ocupar los vacíos urbanos existentes al interior de la ciudad, no obstante y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de suelo solicitado, el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la Parcela, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.
- Previo a obtener las licencias correspondientes, se deben 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.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular a la vialidad que da acceso a la Parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad y/o la secretaria de Obras Públicas le autorice, destacando que el costo de las obras correrán por cuenta del promotor.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, así como previo a los movimientos de tierras deberán de ser avalados por la Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y/o la

Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como cumplir con las condicionantes señaladas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2016, en que se autorizó la modificación del predio respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL).

- 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, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Coordinarse con la Secretaría de Obras Públicas para definir las obras que se deberán ejecutar, derivado de los escurrimientos pluviales que atraviesan por el predio.
- 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 los parámetros de construcción asignados 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 no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación de uso de suelo solicitada.
- 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.”

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, 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/8825/2016 de fecha 14 de diciembre 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 el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional y Servicios con densidad de Población de 300 Hab./Ha., para la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la Opinión Técnica 242/16, 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 20 de diciembre de 2016, en el Punto 4, Apartado VI, inciso 19, 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 Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional y Servicios con Densidad de Población de 300 Hab./Ha., para la Parcela 477 Z-2 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la opinión técnica 242/16 citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La persona moral denominada Desarrollos y Construcciones del Centro, S.A. de C.V., deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica 242/16 citada dentro del considerando 10 del presente Acuerdo.

TERCERO. La presente autorización queda condicionada hasta en tanto se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, el Acuerdo por el que 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, y dicha modificación haya sido registrada en la Bitácora Ambiental.

CUARTO. La presente Autorización queda condiciona 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. 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, mismos 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 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 que acredite el cumplimiento a la condicionante establecida en el Resolutivo TERCERO del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. 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 mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de que acredite el cumplimiento a la condicionante establecida en el Resolutivo TERCERO del 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.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos 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, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, 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 21 VEINTIUNO DE DICIEMBRE 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 20 de Diciembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓNES I, II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 163, 164, 165 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 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Querétaro, el Municipio de Querétaro está investido de personalidad jurídica y tiene patrimonio propio y se encuentra facultado para aprobar las disposiciones que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. Las Relotificaciones se podrá llevar con la autorización del Ayuntamiento y de acuerdo con el plan municipal de desarrollo urbano respectivo.
3. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Lic. Luis Manuel Vital Montes representante legal de la Sociedad Mercantil denominada Paro de Qro 1 S.R.L de C.V., solicita la Relotificación del fraccionamiento Lomas de San Ángel, ubicado en el predio rustico denominado El Rincón, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, radicándose en dicha dependencia bajo el expediente número 040/DFCP.
4. Se acredita el nombramiento de los miembros del consejo de gerentes mediante escritura pública número 17724 de fecha 25 de junio de 2015, titular de la notaría número 238 del Distrito Federal hace constar el nombramiento de los miembros del consejo de gerentes, la revocación de poderes, el nombramiento de apoderados a favor de los señores Enrique Alberto Ross Acuña, Alejandro Ross Acuña, Álvaro Rivera Coronel, Hilario Medina Ledon, Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Luis Manuel Vital Montes de “PARO DE QRO 1”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, que resultan de la protocolización del Acta de Asamblea General de Socios.
5. Se acredita la compra venta mediante escritura número 299133, libro 10948 del año 2007 referente al testimonio de Compra Venta AD CORPUS que celebran de una parte “PARO DE QRO 1”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE y por otra parte NAVEX INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
6. Se acredita el contrato de donación a título gratuito de áreas destinadas para vaso regulador, equipamiento urbano en la modalidad de áreas verdes y espacios recreativos; y vialidades del Fraccionamiento Lomas de San Ángel mediante escritura número 31,823 de fecha 08 de diciembre de 2009, ante el Licenciado Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Publica número 31 de este Distrito Judicial de la que es titular el Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Público número 31 de este Distrito Judicial.
7. Mediante oficio SAY/DAI/1376/2016 de fecha 26 de Julio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera su Opinión Técnica correspondiente, dependencia que remitió la Opinión bajo el número de Folio **166/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. *Mediante oficio con número de folio SAY/DAI/1376/2016, la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro solicita la opinión técnica en relación a la petición del Lic. Luis Manuel Vital Montes, Representante Legal de Paro de Qro. 1, S. de R.L. de C.V., quien solicita la autorización del proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas de San Ángel”, debido a la modificación de las superficies vendibles, áreas de donación y reserva del propietario.*
2. *La persona moral denominada “Paro de Qro 1, S. de R. L. de C. V.”, por conducto de su representante, señala ser propietaria de tres fracciones del predio rústico denominado “El Rincón”, a los cuales les corresponden las claves catastrales 140110765236143, 140110765236148 y 140110765236150, con superficies de 22,753.00 m2, 41,628.00 m2 y 49,198.00 m2, respectivamente; acreditando*

tal situación mediante la escritura pública número 299,133 (doscientos noventa y nueve mil ciento treinta y tres), de fecha 26 de septiembre de 2007, pasada ante la fe de la Lic. Georgina Schila Olivera González, Notario 207 (Doscientos siete) asociada a las Notarías 10 y 207 en la Ciudad de México, Distrito Federal; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad bajo los folios inmobiliarios: 00231186/0006, 00231189/00006 y 00231191/0006 de fecha 10 de diciembre de 2007.

3. Mediante escritura pública número 17,724, de fecha 25 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Martín León Orantes, Notario Público número 238 del Distrito federal; se hace constar el poder que otorga la sociedad mercantil denominada "Paro de Qro 1", S. de R. L. de C. V., representada en el acto por el Lic. Pablo Solórzano Cervantes, a favor de los señores Enrique Alberto Roos Acuña, Alejandro Roos Acuña, Álvaro Rivera Coronel, Hilario Medina León, Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Luis Manuel Vital Montes, para que lo ejerciten conjunta o separadamente.
4. Presenta copia el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 20 de abril de 2007, con folio DMC2007028, el cual ampara una superficie de 20,077.862 m², para el predio denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con clave catastral 140110765236143.
5. Presenta copia el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 25 de abril de 2007, con folio DMC2007031, el cual ampara una superficie de 40,152.685 m², para el predio denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con clave catastral 140110765236148.
6. Presenta copia el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 20 de julio de 2007, con folio DMC2007041, el cual ampara una superficie de 54,448.126 m², para el predio denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con clave catastral 140110765236150.
7. Mediante oficio con folio DP-885/07, de fecha 15 de noviembre de 2007, la Comisión Federal de Electricidad emitió la factibilidad de dotación de energía eléctrica para el predio rústico denominado "El Rincón", ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0284/2008, de fecha 17 de marzo de 2008, otorgó la ratificación de factibilidad condicionada de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido como "El Rincón", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo.
9. Presenta Licencia de Fusión de Predios número 2008-270, de fecha 22 de mayo de 2008, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante la cual se fusionan tres fracciones del predio rústico denominado "El Rincón", con superficies de 40,152.685 m², 20,077.862 m² y 54,448.126 m², para conformar una unidad topográfica con una superficie de 114,678.673 m².
10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/6206/2008, de fecha 25 de agosto de 2008, emitió la Autorización del Proyecto de lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
11. Mediante oficio con folio VE/0993/2008, de fecha 11 de septiembre de 2008, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad condicionada de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
12. La Dirección de Tránsito, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2095/2008, de fecha 24 de septiembre de 2008, emitió el Dictamen de Impacto Vial para el "Conjunto Habitacional San Ángel", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo, entre las que se incluye la construcción de Prolongación Avenida de la Luz y de el Dren Pluvial.
13. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-8194, de fecha 19 de diciembre de 2008, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se dictaminó factible el uso de suelo para un desarrollo habitacional, comercial y de servicios a desarrollar en el predio conocido como "El Rincón", ubicado en San Pedro Mártir, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 114,678.67 m².
14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de diciembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para que una superficie del área que se deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo del fraccionamiento habitacional ubicado en una fracción del predio rústico conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, se otorgara en una sección de terreno ubicada dentro del inmueble, para ser utilizada como vaso regulador al interior del mismo.
15. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/9337/2008, de fecha 22 de diciembre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. El Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/018/2009, de fecha 21 de enero de 2009, emitió la opinión técnica satisfactoria respecto a la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
17. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/1242/2009, de fecha 26 de marzo de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio rústico conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
18. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número F157/2009, de fecha 15 de abril de 2009, aprobó el Proyecto de la Red de Distribución Eléctrica para el fraccionamiento denominado "Lomas San Ángel", ubicado en Avenida de La Luz s/n, predio conocido como "El Rincón", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio 09-086, correspondiente al expediente SR-012-07-D, de fecha 16 de abril de 2009, otorgó la aprobación de los Proyectos de Agua Potable y Drenaje Sanitario para la Etapa I del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio rústico conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
20. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 11/09, de fecha 23 de abril de 2009, emitió el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa I y II, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
21. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 11/09, de fecha 23 de abril de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa I y II, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", el promotor presenta los siguientes documentos:
- Escritura pública número 31,823, de fecha 8 de diciembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público número 31 de este Distrito Judicial, mediante la cual se hace constar el contrato de donación a título gratuito una superficie de 13,818.57 m², destinados para vaso regulador y equipamiento urbano en modalidad de áreas verdes y espacios recreativos; y una superficie de 24,323.50 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que otorga la sociedad mercantil denominada "Paro de Qro 1", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el Ingeniero Alejandro Ross Acuña, en su carácter de Donante, y por otra parte el Municipio de Querétaro, representado en el acto por el Médico Veterinario Zootecnista Francisco Domínguez Servián, Presidente Municipal de Querétaro, el señor Miguel Antonio Parrodi Espinosa, Síndico Municipal y por el Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez, Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en su carácter de donatario.
 - Recibo número H 054978, de fecha 06 de mayo de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$41,755.03 (Cuarenta y un mil setecientos cincuenta y cinco pesos 03/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa I del fraccionamiento.
 - Recibo número H 054979, de fecha 06 de mayo de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$24,388.76 (Veinticuatro mil trescientos ochenta y ocho pesos 76/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa II del fraccionamiento.
 - Recibo número H 138916, de fecha 17 de junio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$6,652.46 (seis mil seiscientos cincuenta y dos pesos 46/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.
22. El promotor presenta copia de los planos aprobados por la Comisión Estatal de Aguas mediante expediente número QR-012-07-D, de fecha 12 de marzo de 2010, correspondientes a los Proyectos de Distribución de Agua Potable, Red de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
23. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2804/2010, de fecha 12 de julio de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
24. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/3513/2011, de fecha 30 de septiembre de 2011, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 155 viviendas y 24 locales comerciales para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

25. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/3648/2011, de fecha 10 de octubre de 2011, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 372 (trescientas setenta y dos) viviendas para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

26. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 07/12, de fecha 10 de enero de 2012, emitió el Acuerdo relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, relativo a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura número 37,323 de fecha 15 de febrero de 2011, pasada ante la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 31, hace constar el contrato de donación a Título Gratuito por diferencia de la superficie de vialidades que con motivo de la Relotificación del fraccionamiento Lomas de San Angel, transmite a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, una superficie de 344.30 m² por concepto de vialidades.

28. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa III, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Recibo número Z-44230, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$36,736.39 (Treinta y seis mil setecientos treinta y seis pesos 39/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa III del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44228, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$36,359.87 (Treinta y seis mil trescientos cincuenta y nueve pesos 87/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa I del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44231, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$134,262.83 (Ciento treinta y cuatro mil doscientos sesenta y dos pesos 83/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa I del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44232, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$9,284.91 (Nueve mil doscientos ochenta y cuatro pesos 91/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa II del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44233, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$38,211.86 (Treinta y ocho mil doscientos once pesos 86/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa III del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44234, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$24,743.80 (Veinticuatro mil setecientos cuarenta y tres pesos 80/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa IV del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44235, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$8,463.31 (Ocho mil cuatrocientos sesenta y tres pesos 31/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa IV del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44235, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$8,463.31 (Veinticuatro mil setecientos cuarenta y tres pesos 80/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa IV del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44236, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$26,552.21 (Veintiséis mil quinientos cincuenta y dos pesos 21/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa V del fraccionamiento.
- Recibo número Z-44229, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$13,435.75 (Trece mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 75/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa V del fraccionamiento.

29. La Comisión Federal de Electricidad, emitió la aprobación del Proyecto de Electrificación con número 5644/2010, de fecha 20 de septiembre de 2010, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

30. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0219/2012, de fecha 19 de junio de 2012, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite el Dictamen de Impacto Ambiental, en el que se autoriza exclusivamente para 527 viviendas y 24 lotes comerciales, en una superficie total de 114,678.67 m², del fraccionamiento denominado Lomas de San Angel, que se pretende realizar en un predio conocido como Predio del Rincón de la Ex Hacienda San Pedro Mártir.

31. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0219/2014, de fecha 20 de febrero de 2015, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 81 (ochenta y un) viviendas y 24 (veinticuatro) lotes comercial para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

32. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1009/2016, de fecha 11 de mayo de 2016, otorga prorrogas de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas en Expediente QR-012-07-D de fecha 24 de julio de 2009, con vigencia hasta el 16 de noviembre de 2016.

33. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0750/2016, de fecha 11 de abril de 2016, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 81 (ochenta y un) viviendas y 24 (veinticuatro) lotes comercial para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

34. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/3311/2016, de fecha 27 de junio de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la modificación de las superficies vendibles, área de donación y reserva del propietario, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUDRO SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN ANGEL								
CONCEPTO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010				RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	61,085.95	53.27%	157	802	58,940.59	51.40%	166	802
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	15,106.35	13.17%	23	0	15,684.44	13.68%	16	0
DONACIÓN	13,818.57	12.05%	0	0	13,819.34	12.05%	1	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0	398.75	0.35%	3	0
VIALIDADES	24,667.80	21.51%	0	0	25,835.55	22.53%	0	0
TOTAL	114,678.67	100.00%	180	802	114,678.67	100.00%	186	802

TOTAL ETAPA 1							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M ²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	16,433.84	48.12%	26	17,679.44	209	63	49.42%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	12,987.94	38.03%	5	0.00	0	0	0.00%
DONACIÓN	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
VIALIDADES	4,729.70	13.85%	0	18,096.61	0	0	50.58%
TOTAL	34,151.48	100.00%	31	35,776.05	209	63	100.00%

TOTAL ETAPA 2							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M ²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	4,196.57	68.63%	38	0.00	0	0.00	0.00%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
DONACIÓN	0.00	0.00%	0	13,819.34	0	1	100.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
VIALIDADES	1,918.19	31.37%	0	0.00	0	0	0.00%
TOTAL	6,114.76	100.00%	38	13,819.34	0	1	100.00%

TOTAL ETAPA 3							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M ²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	17,280.82	85.75%	22	23,990.24	175	84	74.76%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0.00	0.00%	0	3,275.55	0	7	10.21%
DONACIÓN	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	398.75	0	3	1.24%
VIALIDADES	2,871.46	14.25%	0	4,425.55	0	0	13.79%
TOTAL	20,152.28	100.00%	22	32,090.09	175	94	100.00%

TOTAL ETAPA 4							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M ²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	11,183.64	50.21%	41	17,270.91	418	19	52.35%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	818.7	3.68%	7	12,408.89	0	9	37.61%
DONACIÓN	52.66	0.24%	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
VIALIDADES	10,219.19	45.88%	0	3,313.39	0	0	10.04%
TOTAL	22,274.19	100.00%	48	32,993.19	418	28	100.00%

USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M ²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	12,001.00	37.52%	30	0.00	0	0	0.00%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	1,299.71	4.06%	11	0.00	0	0	0.00%
DONACIÓN	13,765.91	43.04%	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0.00	0	0	0.00%
VIALIDADES	4,919.34	15.38%	0	0.00	0	0	0.00%
TOTAL	31,985.96	100.00%	41	0.00	0	0	0.00%

35. Con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,167.75 m2 por concepto de área de vialidad, quedando la superficie total de 25,835.55 m2 destinada para este fin; así como una superficie de 0.77 m2 por concepto de áreas de donación, quedando una superficie total de 13,819.34 m2, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos derivado de la presente Relotificación, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba al instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

36. El desarrollador presenta escrito de fecha 05 de julio de 2016, dirigido al Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en el que solicita la Ampliación del Dictamen de Impacto Ambiental, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

37. El desarrollador presenta escrito de fecha 05 de julio de 2016, dirigido al Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, en el que solicita la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un total de 41 tomas para vivienda y 43 tomas para lotes comerciales, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

38. De acuerdo a lo señalado en el artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, que 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.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE** que se otorgue la **autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad”, debido a la modificación de las superficies vendibles, área de donación y reserva del propietario, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el punto 34 de los antecedentes del presente documento, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.**

El promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, una superficie de 1,167.75 m2 por concepto de área de vialidad, quedando la superficie total de 25,835.55 m2 destinada para este fin; así como una superficie total de 13,819.34 m2, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para lo cual se instruye al Sindico municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de lo que deberá presentar evidencia sobre su avance previo a la solicitud de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y/o venta de lotes de las Etapas del Fraccionamiento.

- El promotor debe presentar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en un plazo no mayor a 60 días a partir de la autorización del presente, el proyecto de Áreas Verdes autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; el Dictamen de Impacto Ambiental, vigente y por el total de las viviendas, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, así como evidencia del cumplimiento y oficio que emita la Secretaría de Movilidad relativo al reporte en el avance de cumplimiento a las acciones de mitigación, indicadas en el Dictamen de Impacto Vial folio SSPM/DT/IT/2095/2008 de fecha 24 de septiembre de 2008, lo que incluye la construcción y/o participación de conformidad con los acuerdos tomados con la Secretaría de Obras Públicas municipales, en la construcción de la Prolongación de vialidad denominada Avenida de la Luz y del Dren Pluvial.

- Previo a la solicitud de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y/o venta de lotes de las Etapas del Fraccionamiento, el desarrollador deberá de presentar la Factibilidad de Agua vigente, por el total de número de viviendas y comercios correspondientes; los proyectos de Aguas Potable, Alcantarillado y Sanitarios autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, así como la protocolización de la fusión de predios número 2008-270, de fecha 22 de mayo de 2008, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, referida en el punto 9 de los Antecedentes del presente.

- 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.

- El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

- 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.

- 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 112 del Código el Urbano para Estado de Querétaro.

• De acuerdo a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el 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.

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

• El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad al Artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

• 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 2000 salarios mínimos vigentes así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

• El presente se fundamenta en lo dispuesto por los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145, 146, 156, 184 y 186 del cuerpo normativo antes citado, así como la definición de los términos para dicha autorización, y demás ordenamientos legales aplicables...”

8. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8825/2016 de fecha 14 de diciembre 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.”

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó, que una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo Órgano de Gobierno Municipal, se considera **factible** la autorización de la Relotificación del fraccionamiento de tipo de tipo popular denominado “Lomas de San Ángel”, ubicado en el predio conocido como El Rincón, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, según lo señalado en la opinión técnica número 166/16 de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, señalada en el considerando inmediato anterior...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 21 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, para quedar como señala la Opinión Técnica con número de folio 166/16 referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,167.75 m2 por concepto de área de vialidad, quedando la superficie total de 25,835.55 m2 destinada para este fin; así como una superficie de 0.77 m2 por concepto de áreas de donación, quedando una superficie total de 13,819.34 m2, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos derivado de la presente Relotificación, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas de San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba al instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

TERCERO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica con número de folio **166/16**, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 7 del presente Acuerdo.

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; 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.

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 publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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 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 los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII 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, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al Lic. Luis Manuel Vital Montes, Representante Legal de PARO DE QRO. 1, S DE R.L. DE C.V.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 VEINTIUNO DE DICIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 veinte de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza incluir el predio identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, Delegación Municipal Centro Histórico, en el Proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, lo anterior a fin de que se pueda incorporar al proyecto integral y se homologuen los parámetros normativos autorizados, 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 la inclusión del predio ubicado en Calzada de los Arcos No. 104 bis, identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, en el Proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, autorizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015.

8. El 07 de julio de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Enrique Bernal Vázquez y Alejandro Francisco Fernández Prieto, representantes legales de la empresa “FB Capital” S.A.P.I de C.V., mediante el cual solicitó el cambio de uso de suelo para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 14 022 062, a fin de homologar los parámetros normativos correspondientes autorizados para el Plan Maestro Barrio Santiago, radicándose el expediente 174/DAI/2016.

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

9.1 Escritura Pública 37,249 (Treinta y siete mil doscientos cuarenta y nueve) del 26 de marzo de 2012, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública No. 122, del Distrito Federal, Lic. Arturo Talavera Autrique, consistente en la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, “FB CAPITAL”, teniendo como socios a los CC. Enrique Bernal Vázquez, Francisco Javier Fernández Prieto y Alejandro Francisco Fernández Prieto.

En la escritura referida con antelación, se designa como Presidente de la Sociedad al C. Alejandro Francisco Fernández Prieto y Tesorero al C. Enrique Bernal Vázquez.

9.2 Escritura Pública 43, 256 (Cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y seis) del 11 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública No. 122, del Distrito Federal, Lic. Arturo Talavera Autrique, consistente en la Protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, “FB CAPITAL”, en el que se otorgan los poderes a favor de los CC. Enrique Bernal Vázquez, Francisco Javier Fernández Prieto, Alejandro Javier Fernández Prieto y Alejandro Xavier Wiechers Fernández.

9.3 Escritura Pública número 35, 059 (treinta y cinco mil, cincuenta y nueve), del 20 de agosto 2015, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, consistente en el Contrato de Permuta, en el que se transmite el predio en cuestión a la empresa denominada “FB CAPITAL” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 10 de septiembre de 2015, bajo el folio inmobiliario 294376/3.

9.4 Escritura Pública No. 29,710 (Veintinueve mil setecientos diez), del 08 de enero de 2016, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaria Pública No. 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Lic. Moisés Solís García, consiste en Protocolización de la fusión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia FUS201500520 del 09 de septiembre de 2015.

10. Derivado de la solicitud de los CC. Enrique Bernal Vázquez y Alejandro Francisco Fernández Prieto, representantes legales de la empresa “FB Capital” S.A.P.I de C.V., relativa al cambio de uso de suelo para el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 14 022 062, a fin de homologar los parámetros normativos correspondientes autorizados para el Plan Maestro Barrio Santiago, el día 11 de noviembre del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 294376, que el predio identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, se encuentra libre de gravamen.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1329/2016, del 21 de julio de 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 28 de julio de 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1158/2016**, bajo el Folio número **125/16** relativa a la Autorización de incluir en el Proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, autorizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, el predio ubicado en Calzada de los Arcos No. 104 bis,

identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, lo anterior a fin de que el predio se pueda incorporar al proyecto integral, y se homologuen los parámetros normativos autorizados para el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, en cuanto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y altura máxima permitida, cuyo contenido es el siguiente:

“... Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Enrique Bernal Vázquez y Alejandro Francisco Fernández Prieto, representantes de la Sociedad denominada “FB CAPITAL”, Sociedad Anónima Promotora de inversión de Capital Variable, **solicitan la autorización para incluir en el proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, autorizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, el predio identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, y superficie de 981.50 m². ubicado en Calzada de los Arcos número 104 bis.**

Lo anterior con el objeto de incorporar el predio dentro del proyecto integral, que permita que se homologuen los parámetros normativos autorizados para el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, en cuanto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y altura máxima permitida.

2. Mediante escritura 37,249 de fecha 26 de marzo de 2012, ante la fe de Arturo Talavera Autrique, titular de la Notaría 122 del Distrito Federal, se formaliza el contrato de Sociedad por el que se constituye la Sociedad denominada “FB CAPITAL”, Sociedad Anónima Promotora de inversión de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico número 489841-1 de fecha 15 de marzo de 2013.

En la escritura referida, se designa al C. Alejandro Francisco Fernández Prieto como Presidente de la Sociedad, y al C. Enrique Bernal Vázquez como tesorero, adicionalmente se les designa a ambos como apoderados y se les otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración en materia laboral, actos de dominio, facultad para otorgar y suscribir títulos de crédito, facultad para otorgar poderes generales o especiales.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción del resto de la fracción (1) y (2) del predio denominado “Casco de la Ex Hacienda de Carretas”, actualmente ubicado en Calzada de Los Arcos número 104 bis, identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, a favor de “FB CAPITAL” Sociedad Anónima Promotora de inversión de Capital Variable, mediante escritura 35,059 de fecha 20 de agosto de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Luis Montes de Oca Monzón, Notario Adscrito a la Notaría número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 294376/0003 de fecha 10 de septiembre de 2015.

De conformidad con lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 981.50 m², con clave catastral 14 01 001 14 022 062.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 9 de septiembre de 2015, emite la licencia de Fusión de predios FUS201500520, en la que se autoriza la fusión de dos predios, de los cuales uno corresponde al predio en estudio y el segundo al área prevista originalmente para el proyecto “Barrio Santiago”, para conformar una unidad que en conjunto suman una superficie de 4,699.56 m².

5. Mediante escritura 29,710 de fecha 8 de enero de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, se formaliza la protocolización de fusión de predios autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia FUS201500520 de fecha 9 de septiembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 526183/0001 de fecha 19 de enero de 2016.

6. De conformidad con lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad de Santiago de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 014/0002, el predio tiene frente a Calzada de Los Arcos, y cuenta con uso de suelo de Corredor de Protección (CRP).

7. Sin embargo mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, para generar un desarrollo comercial, de servicios y habitacional, con uso de suelo comercial y de servicios con densidad de población de 480 hab./ha., proyecto que se pretende desarrollar con diversos lotes que en conjunto conformaban una superficie de 3,718.06 m², pretendiendo incorporar al citado proyecto el predio en estudio, como parte de los servicios comerciales y de hospedaje a instalar en el sitio.

8. El proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, se conforma con predios de la Ex Hacienda de Carretas y lotes del fraccionamiento Carretas, el cual corresponde al desarrollo de un complejo que contempla la generación de espacios destinados para actividades culturales, de hospedaje, comerciales, de servicio y recreativas, un cluster gastronómico, así como un área condominal para usos habitacionales, mismo que se pretende desarrollar como un proyecto integral, optimizando los espacios y dotación de servicios complementarios para un mejor aprovechamiento, que contribuya con la reactivación de la vitalidad de la zona, generando una imagen urbana homogénea, a través de la disposición de un instrumento técnico operativo que permita su incorporación con el entorno de la ciudad.

En lo que se refiere al proyecto de vivienda, su desarrollo será a través de una Unidad Condominal Habitacional, con vivienda vertical y la densidad de población de 480 hab./ha, autorizada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, en que se autorizó el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, a fin de aprovechar el terreno y la infraestructura de la zona, optimizando los espacios a fin de generar áreas verdes y espacios abiertos en la zona destinada para el desarrollo de vivienda, conservando el resto del proyecto las características y condiciones autorizadas en el Acuerdo en mención, por lo que la incorporación de la superficie no afecta sus condiciones.

9. Los predios del proyecto que conforman el Plan Maestro en comento, se localizan en una zona que se ha consolidado con actividades comerciales y de servicios, con la vivienda al interior de los fraccionamientos Carretas, Bosques del Acueducto y Jardines de Querétaro, destacando que el ordenamiento de la estructura urbana de la zona se lleva a cabo a través de vialidades con carácter de primarias urbanas, como son la Calzada de Los Arcos, que da frente al área en estudio, y el Boulevard Bernardo Quintana, que se localiza al norte del predio, lo que permite que se cuente con una estructura vial que genera una conectividad funcional y ágil hacia diversos puntos de la ciudad desde la ubicación del proyecto, así como su enlace para su acceso. Cabe destacar como punto relevante, que el predio se ubica en una zona de gran interés histórico, cultural y arquitectónico de la ciudad, toda vez que colinda con el Acueducto de la ciudad de Querétaro, edificación que es un hito de la ciudad y un símbolo arquitectónico de relevancia, lo que sirve como directriz para desarrollar un proyecto que se integre al entorno respetando la identidad del mismo, considerando la majestuosidad del mismo, contribuyendo a mantener una congruencia entre la arquitectura e imagen urbana, tendiente a utilizarla para reforzar el carácter del sitio.

10. Habiendo realizado visita de inspección al sitio, se observó que actualmente el predio que se integra al proyecto, se ubica al oriente del mismo con una construcción abandonada, misma que se pretende demoler, colindante con el Casco de la Ex Hacienda de Carretas, y acceso a través de la calle denominada Calzada de Los Arcos, la cual se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, verificando que al frente del predio se cuenta con banqueta y guarnición de concreto en buen estado de conservación. Adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, además de existir servicio de transporte público que presenta un movimiento continuo en la zona.

Opinión Técnica:

Una vez revisado y analizado la propuesta presentada, se considera técnicamente viable incluir en el proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, autorizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, el predio ubicado en Calzada de los Arcos número 104 bis, identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, y superficie de 981.50 m², lo anterior a fin de que el predio se pueda incorporar al proyecto integral, y se homologuen los parámetros normativos autorizados para el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, en cuanto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y altura máxima permitida.

Lo anterior toda vez que el predio en estudio al ser colindante, se incorpora al proyecto integral proyectado para complementar las actividades comerciales y de servicios, de hospedaje, habitacionales, culturales y recreativas a desarrollar en el sitio, que compartirán servicios generales y de estacionamiento distribuidos en su interior, que se dirige a orientar y articular el desarrollo integral al eficientar el uso de suelo con un proyecto homogéneo en aspectos arquitectónicos como tipología edificatoria, estructura e imagen urbana, con

instalaciones y obras complementarias compartidas que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, lo que promueve la participación con espacios recreativos, de convivencia social y culturales mezclados con la vivienda, reactivando la vitalidad urbana de la zona, lo que contribuye a cumplir con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantea la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente en la zona lo que permitirá que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento, el servicio del turismo y la inversión, además de atender a los estratégicos contemplados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que entre otras acciones contempla el promover la reactivación de las actividades económicas, así como potenciar la vocación turística, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a tramitar las licencias de construcción correspondientes para el desarrollo de su proyecto, se deben obtener los permisos y licencias correspondientes que se requieran por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), debiendo dar cumplimiento a los lineamientos que le sean señalados por dicha dependencia, respetando las alturas y características de construcción que para el desarrollo de su proyecto le sean impuestas, debiendo presentar ante las instancias municipales correspondientes, dichas autorizaciones para la obtención de las licencias de construcción correspondientes.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorización, dictámenes y licencias que se requieran para el desarrollo del Plan Maestro así como de los proyectos individuales que se requieran para su proyecto, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable conforme al uso autorizado, dando cumplimiento de manera integral a la dotación al 100% de estacionamiento que sus actividades requieran de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- Presentar el estudio de impacto vial avalado por la Secretaría de Movilidad debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, en donde se deben contemplar la creación de carriles de aceleración y desaceleración, para su incorporación al predio.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Previo a su autorización y desarrollo, debe contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial correspondientes, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, debiendo presentar el cumplimiento a las condicionantes que le sean requeridas, por dicha dependencia.
- A fin de evitar que con la autorización otorgada, se especule con el desarrollo del predio, se otorga un plazo no mayor a seis meses, a fin de que se de inicio con los trámites para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, ya que de no hacerlo, será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso asignado en el Plan Parcial correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente...”

13. Asimismo, mediante el oficio SAY/DAI/1330/2016 del 21 de julio del 2016, la Secretaría del 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, vialetas, 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/8670/2016 de fecha 06 de diciembre 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 de incluir en el Proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, el predio ubicado en Calzada de los Arcos No. 104 bis, lo anterior a fin de que el predio se pueda incorporar al proyecto integral, y se homologuen los parámetros normativos autorizados para el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, en cuanto a los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) y altura máxima permitida, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 125/16 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 20 veinte de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 15 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 incluir el predio identificado con clave catastral 14 01 001 14 022 062, Delegación Municipal Centro Histórico, en el Proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, lo anterior a fin de que se pueda incorporar al proyecto integral y se homologuen los parámetros normativos autorizados, de acuerdo a la Opinión Técnica No. **125/16**, 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 al Dictamen Técnico que se emita por parte 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. Se instruye a la Secretaría de Movilidad a emitir dictamen técnico, a fin de que el promotor de cabal cumplimiento a las condicionantes y observaciones que le sean impuestas dentro de la misma.

SEXTO. Previo a tramitar las licencias de construcción correspondientes para el desarrollo de su proyecto, se deben obtener los permisos y licencias correspondientes que se requieran por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), debiendo dar cumplimiento a los lineamientos que le sean señalados por dicha dependencia, respetando las alturas y características de construcción que para el desarrollo de su proyecto le sean impuestas, debiendo presentar ante las instancias municipales correspondientes, dichas autorizaciones para la obtención de las licencias de construcción correspondientes.

SEPTIMO. 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.

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

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

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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, “FB CAPITAL” a través de su representante legal”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 VEINTIUNO DE DICIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, 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. Armando Mario Limón García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "ADADOS", 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**ADAMANT**", ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: "**CONDominio A ADAMANT: 85 VIVIENDAS, 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CONDOMINIO B ADAMANT: 86 VIVIENDAS, 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 24,752 de fecha 11 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compraventa, comparecen de una parte "Hacienda El Campanario", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por sus Apoderados, los señores Rogeiro Castañeda Sachs y Jose Manuel Silva Rodriguez, a quien en lo sucesivo se denomina como la parte vendedora y de una segunda parte mercantil "ADADOS", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Apoderado Legal, el señor Zion Hasbani Batish; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00489051/0004 de fecha 12 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 155,552 de fecha 22 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario número 116, del Distrito Federal, se hace constar: el contrato de sociedad por el que se constituye la Sociedad denominada "ADADOS", Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 172,456 de fecha 19 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario número 116, del Distrito Federal, se hace constar: los Poderes Especiales que otorga "ADADOS", Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el Licenciado Zión Hasbani Batish, en su carácter de Administrador Único, a favor de los Señores Moshe Hasbani Batish, Armando Mario Limón García, Luis Emilio Álvarez Navarro, Sergio Lugo Tapia, Erick Adrian Mugica Caletti, Karla Patricia Servin Torres, María Esther Garduño Pliego, María Alejandra Delgado Zamora y Francisco Villaseñor Bustos, para que lo ejerzan conjunta o individualmente.

4. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1198/DGM/IV/2013, de fecha 12 de noviembre de 2013, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a Ciento setenta y cinco departamentos, bajo régimen de propiedad en condominio, localizado en la delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

5. La comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 1278/2014, de fecha 17 de agosto de 2014, emite presupuesto de cargos por obras específica y de ampliación de los servicios de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones número 220079/2014, para el servicio a nombre de ADADOS, S.A. de C.V., Condominio vertical ADAMANT Querétaro que se localiza en Avenida El Campanario Lote 7-9 (049363) entre Av. Paseo de la Reforma y Marques de la Villa, Municipio de Querétaro.

6. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201400024 de fecha 07 de octubre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ADAMANT**", ubicado en Avenida del Campanario sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: "**CONDominio ADAMANT I: 85 VIVIENDAS Y CONDOMINIO ADAMANT II: 90 VIVIENDAS**".

7. La comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 49363/2015 de fecha 21 de marzo de 2015, emite aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica a condominio vertical ADAMANT Querétaro Hacienda el Campanario, Santiago de Querétaro, Qro.

8. De revisión al proyecto del condominio, se verifico que el proyecto no contiene vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, por lo que no es necesario emitir la Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, debiendo tramitarse al efecto la licencia de construcción de las unidades privativas, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la licencia de construcción número LCO201401381, posteriormente la modificación de la Licencia LCO201505115 y Revalidación de la licencia LCO201506746.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano inscrita en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número DDU/COU/FC/1048/2016, de fecha 04 de abril de 2016, en el cual se le informa que no es necesaria la presentación del requisito señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, con respecto al área de donación a transmitir a favor de municipio, para la Unidad Condominal de tipo habitacional, ubicada en Avenida El Campanario número 50, Fraccionamiento El Campanario identificado como Fracción 7-9, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, dado que el lote donde se desarrolla la Unidad Condominal forma parte de un fraccionamiento ya consolidado y autorizado.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201602508 autorizado en fecha 27 de abril de 2016, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominal conformada por dos condominios: Condominio A: 85 Departamentos y 14 Cajones de Estacionamiento y Condominio B: 86 Departamentos y 23 cajones de estacionamiento.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1177/2016 de fecha 28 de julio de 2016, emitió la modificación a la Autorización del Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ADAMANT"**, ubicado en Avenida del Campanario sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A ADAMANT: 85 VIVIENDAS, 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CONDOMINIO B ADAMANT: 86 VIVIENDAS, 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"**.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ADAMANT"**, la cantidad de \$5,468.00 (Cinco mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos 00/100 M.N.).

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ADAMANT"**, la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ADAMANT"**, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDOMINIO A ADAMANT: 85 VIVIENDAS, 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CONDOMINIO B ADAMANT: 86 VIVIENDAS, 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"**.

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 \$4,428,583.76 (Cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil quinientos ochenta y tres pesos 76/100 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 4,292.36 m², que corresponden a la construcción de áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201506746, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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. [...]"

5. 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** de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **"ADAMANT"**, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"CONDominio A ADAMANT: 85 VIVIENDAS, 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CONDOMINIO B ADAMANT: 86 VIVIENDAS, 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"**; 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:

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 “ADADOS”, 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** la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**ADAMANT**”, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A ADAMANT: 85 VIVIENDAS, 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y CONDOMINIO B ADAMANT: 86 VIVIENDAS, 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**”.

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 12 y 13 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 Villa Cayetano Rubio, y al Arq. Armando Mario Limón García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “ADADOS”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE NOVIEMBRE DE 2016.

ATENTAMENTE

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <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 Arq. Mario Limón García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “ADADOS”, 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 denominada “**CONDominio A ADAMANT**” perteneciente a la Unidad Condominal Adamant, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 A, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**85 VIVIENDAS Y 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 24,752 de fecha 11 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compraventa, comparecen de una parte “Hacienda El Campanario”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por sus Apoderados, los señores Rogeiro Castañeda Sachs y Jose Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se denomina como la parte vendedora y de una segunda parte mercantil “ADADOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Apoderado Legal, el señor Zion Hasbani Batish; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00489051/0004 de fecha 12 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 155,552 de fecha 22 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario número 116, del Distrito Federal, se hace constar: el contrato de sociedad por el que se constituye la Sociedad denominada “ADADOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 172,456 de fecha 19 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario número 116, del Distrito Federal, se hace constar: los Poderes Especiales que otorga “ADADOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el Licenciado Zión Hasbani Batish, en su carácter de Administrador Único, a favor de los Señores Moshe Hasbani Batish, Armando Mario Limón García, Luis Emilio Álvarez Navarro, Sergio Lugo Tapia, Erick Adrian Mugica Caletti, Karla Patricia Servin Torres, María Esther Garduño Pliego, María Alejandra Delgado Zamora y Francisco Villaseñor Bustos, para que lo ejerzan conjunta o individualmente.

4. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1198/DGM/IV/2013, de fecha 12 de noviembre de 2013, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a Ciento setenta y cinco departamentos, bajo régimen de propiedad en condominio, localizado en la delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

5. La comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 1278/2014, de fecha 17 de agosto de 2014, emite presupuesto de cargos por obras específica y de ampliación de los servicios de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones número 220079/2014, para el servicio a nombre de ADADOS, S.A. de C.V., Condominio vertical ADAMANT Querétaro que se localiza en Avenida El Campanario Lote 7-9 (049363) entre Av. Paseo de la Reforma y Marques de la Villa, Municipio de Querétaro.

6. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201400071 de fecha 08 de octubre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ADAMANT I**”, procedente a la Unidad Condominal Adamant, ubicada en Avenida del Campanario sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**85 VIVIENDAS**”.

7. La comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 49363/2015 de fecha 21 de marzo de 2015, emite aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica a condominio vertical ADAMANT Querétaro, ADADOS, S.A. de C.V. localizado en Avenida El Campanario Lote 7-9, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Santiago de Querétaro, Qro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano inscrita en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número DDU/COU/FC/1048/2016, de fecha 04 de abril de 2016, en el cual se le informa que no es necesaria la presentación del requisito señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, con respecto al área de donación a transmitir a favor de municipio, para la Unidad Condominal de tipo habitacional, ubicada en Avenida El Campanario número 50, Fraccionamiento El Campanario identificado como Fracción 7-9, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, dado que el lote donde se desarrolla la Unidad Condominal forma parte de un fraccionamiento ya consolidado y autorizado.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201602508 autorizado en fecha 27 de abril de 2016, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominial conformada por dos condominios: Condominio A: 85 Departamentos y 14 Cajones de Estacionamiento y Condominio B: 86 Departamentos y 23 cajones de estacionamiento.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1178/2016 de fecha 28 de julio de 2016, emitió la modificación a la Autorización del Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO A ADAMANT”** perteneciente a la Unidad Condominial Adamant, ubicado en Avenida del Campanario sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, conformado de la siguiente manera: **“85 VIVIENDAS Y 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”**.

11. 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 **“CONDOMINIO A ADAMANT”**, la cantidad de \$9,113.00 (Nueve mil ciento trece pesos 00/100 M.N.).

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 **“CONDOMINIO A ADAMANT”**, la cantidad de \$8,657.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y siete 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 **“CONDOMINIO A ADAMANT”** perteneciente a la Unidad Condominial Adamant, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 A, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“85 VIVIENDAS Y 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”**.

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 \$8,940,689.61 (Ocho millones novecientos cuarenta mil seiscientos ochenta y nueve pesos 61/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,402.27 m², que corresponden a la construcción que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201506746, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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. [...]"

5. 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 para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO A ADAMANT"**, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 A, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"85 VIVIENDAS Y 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"** perteneciente a la Unidad Condominal Adamant; 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:

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 “ADADOS”, 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 “**CONDOMINIO A ADAMANT**”, perteneciente a la Unidad Condominal Adamant, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 A, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**85 VIVIENDAS Y 14 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**”.

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 11 y 12 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 Villa Cayetano Rubio, y al Arq. Armando Mario Limón García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “ADADOS”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 23 DE NOVIEMBRE DE 2016.

ATENTAMENTE

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, <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 Arq. Mario Limón García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “ADADOS”, 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 “**CONDOMINIO B ADAMANT**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Adamant”, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 B, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**86 VIVIENDAS Y 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 24,752 de fecha 11 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compraventa, comparecen de una parte “Hacienda El Campanario”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por sus Apoderados, los señores Rogeiro Castañeda Sachs y Jose Manuel Silva Rodriguez, a quien en lo sucesivo se denomina como la parte vendedora y de una segunda parte mercantil “ADADOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Apoderado Legal, el señor Zion Hasbani Batish; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00489051/0004 de fecha 12 de agosto de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 155,552 de fecha 22 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario número 116, del Distrito Federal, se hace constar: el contrato de sociedad por el que se constituye la Sociedad denominada “ADADOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 172,456 de fecha 19 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario número 116, del Distrito Federal, se hace constar: los Poderes Especiales que otorga “ADADOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por el Licenciado Zión Hasbani Batish, en su carácter de Administrador Único, a favor de los Señores Moshe Hasbani Batish, Armando Mario Limón García, Luis Emilio Álvarez Navarro, Sergio Lugo Tapia, Erick Adrian Mugica Caletti, Karla Patricia Servin Torres, Maria Esther Garduño Pliego, Maria Alejandra Delgado Zamora y Francisco Villaseñor Bustos, para que lo ejerzan conjunta o individualmente.

4. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1198/DGM/IV/2013, de fecha 12 de noviembre de 2013, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a Ciento setenta y cinco departamentos, bajo régimen de propiedad en condominio, localizado en la delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.

5. La comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 1278/2014, de fecha 17 de agosto de 2014, emite presupuesto de cargos por obras específica y de ampliación de los servicios de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones número 220079/2014, para el servicio a nombre de ADADOS, S.A. de C.V., Condominio vertical ADAMANT Querétaro que se localiza en Avenida El Campanario Lote 7-9 (049363) entre Av. Paseo de la Reforma y Marques de la Villa, Municipio de Querétaro.

6. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201400072 de fecha 08 de octubre de 2014, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ADAMANT II**”, procedente a la Unidad Condominal Adamant, ubicada en Avenida del Campanario sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**90 VIVIENDAS**”.

7. La comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 49363/2015 de fecha 21 de marzo de 2015, emite aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica a condominio vertical ADAMANT Querétaro, ADADOS, S.A. de C.V. localizado en Avenida El Campanario Lote 7-9, Fraccionamiento Hacienda el Campanario, Santiago de Querétaro, Qro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano inscrita en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número DDU/COU/FC/1048/2016, de fecha 04 de abril de 2016, en el cual se le informa que no es necesaria la presentación del requisito señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, con respecto al área de donación a transmitir a favor de municipio, para la Unidad Condominal de tipo habitacional, ubicada en Avenida El Campanario número 50, Fraccionamiento El Campanario identificado como Fracción 7-9, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, dado que el lote donde se desarrolla la Unidad Condominal forma parte de un fraccionamiento ya consolidado y autorizado.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201602508 autorizado en fecha 27 de abril de 2016, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominal conformada por dos condominios: Condominio A: 85 Departamentos y 14 Cajones de Estacionamiento y Condominio B: 86 Departamentos y 23 cajones de estacionamiento.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1179/2016 de fecha 28 de julio de 2016, emitió la modificación a la Autorización del Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO B ADAMANT"**, ubicado en Avenida del Campanario sin número, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"86 VIVIENDAS Y 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"**.

11. 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 **"CONDOMINIO B ADAMANT"**, la cantidad de \$9,113.00 (Nueve mil ciento trece pesos 00/100 M.N.).

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 **"CONDOMINIO B ADAMANT"**, la cantidad de \$8,657.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y siete 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 **"CONDOMINIO B ADAMANT"**, perteneciente a la Unidad Condominal Adamant, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 B, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"86 VIVIENDAS Y 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO"**.

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 \$10,623,065.07 (Diez millones seiscientos veintitrés mil sesenta y cinco pesos 07/100 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 8,789.49 m², que corresponden a la construcción que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201506746, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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. [...]”

5. 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 para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO B ADAMANT”**, ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 B, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **“86 VIVIENDAS Y 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”**; 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:

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 "ADADOS", 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 "**CONDOMINIO B ADAMANT**", ubicado en Primera Privada del Marqués de la Villa del Villar del Águila No. 300 B, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: "**86 VIVIENDAS Y 23 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**".

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 11 y 12 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 Villa Cayetano Rubio y al Arq. Armando Mario Limón García, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "ADADOS", S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 23 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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, 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).

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

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

6. Mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2016, dirigido M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el **Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derecho de Reversión, identificado con el número 1530 de Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Solicita la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.**

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 34,653 de fecha 28 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Diaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 6, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 00203856/0002 y 00210479/0002, de fecha 26 de septiembre de 2014. se hace constar:

- Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con derecho de reversión, identificado con el Número 1,530 (mil quinientos treinta) "Valle Comercial", que en este acto celebran: la sociedad mercantil denominada Grupo Desarrollador Juriquilla S.A. de C.V., como Fideicomitente-Fideicomisario Desarrollador; la señora María de Jesus Griselda Mena González, quien comparece con el consentimiento de su cónyuge el señor Manuel de Jesús Sánchez Delfín, a quien en lo sucesivo se le denominará como Fideicomitente-Fideicomisaria Inmobiliario y la Institución denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a quien en lo sucesivo se le denominará como Fiduciaria.
- Fideicomitente-Fideicomisaria Inmobiliario aporta superficie 37,768.29 m², que mediante escritura pública número 9,445 de fecha 25 de noviembre de 2005, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Real número 203856/1 de fecha 09 de marzo de 2006, es legítima propietaria de la Fracción B de la Parcela 8Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica de esta ciudad y una superficie de 02-55-72.82 (Dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas y setenta y dos punto ochenta y cinco centiáreas), que mediante escritura pública número 17, 938 de fecha 28 de noviembre de 2005, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio Real número 210479/1 de fecha 31 de mayo de 2006, es legítima propietaria de la Fracción de la Parcela 9Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica de esta ciudad.
- Se otorga poderes a favor de los C.C. Ing. Víctor Farid Mena Nader, C.P. Alicia Margarita Villegas Monroy, Lic. Moisés Miranda Álvarez, Lic. Miguel Ángel Juárez Calzada y Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, para que en conjunta o indistintamente actúen a nombre del Fideicomiso con la siguientes facultades poder para representar al fideicomiso: poder general para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y poder especial para actos de dominio.

2. Mediante Acuerdo otorgado por Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 27 de enero de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.5.6. del Orden del Día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha y Servicios a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab/Ha y servicios, para la Fracción "B" de la Parcela 9 y fracción de la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, que en conjunto conforman una superficie de 63,341.11 m², Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

3. Mediante Escritura Pública número 36,315 de fecha 09 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Diaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 6, de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo otorgado por la Sesión de Cabildo celebrada en fecha 27 de enero de 2015, a través del cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.5.6. del Orden del Día, aprobó por unanimidad de votos el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab/Ha y Servicios a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab/Ha y servicios, para la Fracción "B" de la Parcela 9 y fracción de la Parcela 9 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, que en conjunto conforman una superficie de 63,341.11 m², Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor.

4. La Coordinación de Ordenamiento Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Fusión de Predios número FUS201400400 de fecha 08 de agosto de 2014, en que se autoriza fusionar dos predios del Ejido Jurica con superficies de 25,572.85 m² y 37,768.29 m², quedando una superficie total de 63,341.14 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Fusión de Predios en el folio inmobiliario: 00498749/0001, de fecha 20 de noviembre de 2014.

5. Mediante Escritura Pública número 35,774 de fecha 18 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Diaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 6, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 00498749/0001, de fecha 20 de noviembre de 2014, se hace constar la Protocolización de la licencia de Fusión de Predios autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con folio Licencia de Fusión de Predios número FUS201400400 de fecha 08 de agosto de 2014, en el cual se autoriza fusionar dos predios del ejido Jurica con superficies de 25,572.85 m² y 37,768.29 m², quedando una superficie total de 63,341.14 m².

6. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201502468, de fecha 22 de abril de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dictaminó factible la ampliación del dictamen de uso de suelo, para ubicar un fraccionamiento con trescientas ochenta (380) viviendas, en la parcela del Ejido Jurica, Delegación Municipal de Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 63,341.14 m², con una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S).

7. La Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, emitió el Deslinde Catastral folio DMC2015023 de fecha 12 de junio de 2015, predio identificado con la Clave Catastral 140 100 122 178 001, para una superficie de 63,341.140 m², en que se desarrolla el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad.

8. Mediante Escritura Pública número 37,025 de fecha 09 de julio de 2015, se hace constar la protocolización del plano con número de folio DMC2015023, autorizado por la Dirección Municipal de Catastro del Municipio de Querétaro en fecha 12 de junio de 2015, a solicitud del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derechos de Reversión Identificado con el número 1530 conocido como "Valle Comercial", de Banco Actinver, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representado por el su representante legal Rubén Pozas Gutiérrez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, protocolización del deslinde catastral en el folio inmobiliario: 00498749/0004, de fecha 23 de julio de 2015.

9. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201505605, de fecha 03 de agosto de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dictaminó factible el dictamen de uso de suelo, para ubicar un fraccionamiento habitacional, comercial y de servicios con trescientas ochenta (380) viviendas, en la parcela del Ejido Jurica, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/DGDUE/DDU/COU/FC/1407/2015, de fecha 18 de agosto de 2015, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcela 6 y fracción de la parcela 9 1/1 del Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 61,125.219 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO "VALLE COMERCIAL"			
RESUMEN DE ÁREAS			
USO	SUPERFICIE EN M ²	%	No. DE VIVIENDAS
HABITACIONAL, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	38,050.329	62.25%	380
COMERCIAL	2,480.000	4.06%	0
AREA VERDE	4,290.649	7.02%	0
EQUIPAMIENTO	3,056.994	5.00%	0
VIALIDAD	13,247.247	21.67%	0
T O T A L	61,125.219	100.00%	380

11. La Comisión Federal de Electricidad Emite planos del Visto Bueno del Proyecto de la Red de Distribución Eléctrica y Alumbrado Público de fecha agosto de 2015, para el Fraccionamiento denominado Valle Comercial ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

12. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-15/C02-1 de fecha 12 de octubre de 2015, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla, emite la factibilidad del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, para 352 viviendas del Fraccionamiento denominado Valle Comercial ubicado en el anillo Vial Fray Junípero Serra, Ejido Jurica.

13. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/0010/2015, de fecha 29 de octubre de 2015, la Autorización del proyecto de la Red Aérea de Alumbrado Público, del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcela 6 y fracción de la parcela 9 1/1 del Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

14. Mediante Planos de Agua Potable y Drenaje Sanitario de fecha 11 de noviembre de 2015, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla, emite la factibilidad del proyecto Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Fraccionamiento denominado Valle Comercial ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ejido Jurica.

15. Mediante oficio numero SEDESU/SSMA/036/2016, de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, manifiesta el Dictamen de Impacto Ambiental, exclusivamente para 352 viviendas para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

16. La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/0185/2016 de fecha 17 de marzo de 2016, Autorizó el proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego en fraccionamiento y condominios, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcela 6 y fracción de la parcela 9 1/1 del Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

17. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601679, de fecha 22 de marzo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminó factible la ampliación del dictamen de uso de suelo, para ubicar un fraccionamiento habitacional, comercial y de servicios con trescientas ochenta (380) viviendas, en la parcela del Ejido Jurica, Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 61,125.21 m², con una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S).

18. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

19. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto y Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta:

- Recibo oficial No. Z-3874145 de fecha 07 de abril de 2016, por la cantidad de \$202,558.60 por concepto de los Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-2583597 de fecha 21 de julio de 2016, por la cantidad de \$1,560,063.49 por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento.
- Recibo oficial No. Z-2583596 de fecha 21 de julio de 2016, por la cantidad de \$101,680.00 por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios del fraccionamiento.

- Recibo oficial No. Z-3874146 de fecha 07 de abril de 2016, por la cantidad de \$10,456.00 por concepto de los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta Escritura Pública número 49,658 de fecha 03 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público adscrito a la Notaría Pública número 24, la cual es Titular el Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Formalización de la Propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo, que otorga la institución Banca Actinver Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter única y exclusivamente de Fiduciaria del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios con Derechos de Reversión Identificado con el número 1530 conocido como “Valle Comercial”, en cumplimiento a sus fines y por instrucciones del comité técnico y quien comparecen en su carácter de La Donante, representado conjuntamente en este acto por su apoderado legal, el Licenciado Rubén Pozas Gutiérrez y por el Señor Manuel de Jesús Sánchez Delfino como miembro propietario del Comité Técnico designado por el Fideicomitente-Fideicomisario Inmobiliario a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 3,056.994 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 4,290.649 m² por concepto de área verde y una superficie de 13,247.247m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento.

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, en que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta la factibilidad del Impacto en Movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro mediante oficio número SEMOV/561/2016 de fecha 04 de mayo de 2016, para el Fraccionamiento.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Noveno del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta Oficio número SEDESU/SSMA/202/2016 de fecha 16 mayo de 2016 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro relativo a la ratificación del Impacto Ambiental para la ampliación de 28 viviendas para el fraccionamiento Valle Comercial ampliando el número de viviendas de 352 a un total de 380 viviendas, para el Fraccionamiento antes señalado.

23. Para darle cumplimiento al Acuerdo Decimo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta oficio No. DGAOT/514/2016 de fecha 15 de septiembre de 2015, de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, en que emite opinión para la descarga pluvial del Desarrollo Valle Comercial al canal C4-2, por lo que deberá de respetar los criterios del canal.

24. Para darle cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta las publicaciones del Acuerdo siguientes:

- Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 19 de junio de 2016, Año I, No. 21 Tomo I.
- Publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga Tomo CXLIX, de fecha 12 de agosto de 2016 No. 45 y Tomo CXLIX, de fecha 19 de agosto de 2016 No. 46.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha 23 de julio de 2016 y 29 de julio de 2016, y publicaciones del Diario de Querétaro de fecha jueves 28 de julio de 2016 y viernes 22 de julio de 2016.

25. Para darle cumplimiento parcial al Transitorio Tercero, el promotor presenta Escritura Pública número 20,670 de fecha 01 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Saldaña Cuellar, Notario Titular de la Notaría Pública número 2, de la demarcación notarial correspondiente a los Municipios de Amealco de Bonfil y Huimilpan, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, en donde se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

26. El promotor presenta fianza emitida por “ACE FIANZAS MONTERREY”, número de fianza 1735641 de fecha 02 de agosto de 2016, para garantizar la Ejecución y conclusión de las Obras de Urbanización, teniendo que el monto de \$11,600,306.58 (Once millones seis cientos mil trescientos seis pesos 58/100 M.N.) correspondiente al 66.08 % de obras pendientes por realizar del fraccionamiento de

tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y a partir de autorización del presente, por la emisión del dictamen relativo a la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, la cantidad de \$5,012.00.

28. El promotor deberá de presentar el cumplimiento en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del Presente, al Acuerdo Décimo relativo al Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

29. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- Presentar la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.
- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de Escritura Pública número 20,670 de fecha 01 de septiembre de 2016 y la Escritura Pública número 49,658 de fecha 03 de noviembre de 2016.

Mediante oficio número SAY/8933/2016, de fecha 16 de diciembre de 2016, se informa que el día 16 de diciembre 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:

Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores 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 Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial"**, ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, la presente autorización, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y a partir de autorización del presente, la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, la cantidad de \$5,012.00, como se señala en el considerando 27 del presente Estudio Técnico.

3. El promotor deberá de presentar el cumplimiento en un periodo máximo de 90 días a partir de la autorización del presente, al Acuerdo Décimo, relativo al Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, se autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle Comercial", ubicado en la fracción "B" de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

4. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- La factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.
- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de Escritura Pública número 20,670 de fecha 01 de septiembre de 2016 y la Escritura Pública número 49,658 de fecha 03 de noviembre de 2016.

5. El promotor no deberá transferir o modificar el número de viviendas de los macrolotes, por lo que deberá respetar lo establecido en el proyecto autorizado; el uso comercial y de servicios para cada macrolote será en base a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional para una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S), de tal modo que el área comercial no deberá exceder el 8% de la superficie vendible en cada macrolote. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor. asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

6. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

7. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino y mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en el los Artículos 12, 222, 223, 224 y 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

8. Antes de solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en la presente Autorización, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

9. 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, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. El desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal que le corresponda.

16. 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.

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

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 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 Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.**

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

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 y a partir de autorización del presente, la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad., la cantidad de \$5,012.00, como se señala en el considerando 27 del presente Estudio Técnico.

Una vez hecho el pago el promotor deberá de remitir copia simple del comprobante de pago ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y podrá ser notificado de la presente autorización.

TERCERO. El promotor deberá de presentar el cumplimiento en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del Presente, al Acuerdo Décimo relativo al Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 022/16 de fecha 04 de julio de 2016, en donde se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Valle Comercial”, ubicado en la fracción “B” de la Parcelas 6 y fracción de la parcela 9 Z-1 p 1/1 del Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor de esta ciudad.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un periodo máximo de 90 días a partir de la Autorización del presente la siguiente documentación:

- Presentar la factibilidad para el servicio de agua potable, para el total de las viviendas emitido por el organismo operador correspondiente.
- Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de Escritura Pública número 20,670 de fecha 01 de septiembre de 2016 y la Escritura Pública número 49,658 de fecha 03 de noviembre de 2016.

QUINTO. El promotor no deberá transferir o modificar el número de viviendas de los macrolotes, por lo que deberá respetar lo establecido en el proyecto autorizado; el uso comercial y de servicios para cada macrolotes será en base a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional para una densidad de población de 200 Hab/Ha (H2S), de tal modo que el área comercial no deberá exceder el 8% de la superficie vendible en cada macrolote. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Félix Osore Sotomayor.

Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

SEXTO. Conforme a los establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

SÉPTIMO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino y mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en el los Artículos 12, 222, 223,224 y 242 Ccódigo Urbano del Estado de Querétaro.

OCTAVO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en la presente Autorización, ante esta Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

NOVENO. 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, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios lo que será motivo de infracción con una sanción con multa de hasta 2500 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO CUARTO. 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 QUINTO. El desarrollador deberá cubrir al Municipio de Querétaro, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previsto en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal que le corresponda.

DÉCIMO 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.

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

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 Autorización para la Venta de Lotes, 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 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, 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 Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Félix Osóres y al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios, con Derivado de Reversión, identificado con el número 1530 de banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 19 DE DICIEMBRE 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**

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 20 de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8, del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses N° 100, esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, identificadas con clave catastral 14 01 001 26 110 013 y 14 01 001 26 110 014, 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 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. 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.
5. 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.
6. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 3 de noviembre del año en curso, signado por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V., solicita la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8, del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses N° 100, esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, identificadas con clave catastral 14 01 001 26 110 013 y 14 01 001 26 110 014, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente **311/DAI/2016**.
7. Se acredita la constitución de la Sociedad, la Representación Legal del solicitante y la propiedad del predio mediante:
 - a) Escritura número 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público de la Notaría Número 5 de este partido judicial, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 246, Libro CXVIII, de fecha 29 de marzo de 1993;

- b) Escritura pública número 44,265, de fecha 26 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 24, de este partido judicial, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y un poder general para actos de administración en materia laboral que otorga la Sociedad Mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., en favor del Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Mercantil Electrónico 21532*1, de fecha 11 de agosto de 2015;
- c) Escritura pública número 14,812, de fecha 21 de febrero de 1996, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 11, de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Folio Real 66186/0001, de fecha 23 de junio de 1998, se acredita la propiedad de la fracción 7, que se desprende del lote 8, de la zona Jurica.

8. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante los oficios SAY/DAI/2334/2016 y SAY/DAI/2333/2016 de fecha 18 de noviembre, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual es Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez y al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, respectivamente; emitieran su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa a la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8, del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses N° 100, esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, mediante el oficio SEDECO/COU/EVDU/1615/2016 de fecha 29 de noviembre del año en curso, remitió la opinión Técnica número 230/16, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., solicita la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Uso de suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8, del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses N° 100, esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, identificadas con clave catastral 14 01 001 26 110 013 y 14 01 001 26 110 014, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.
2. Por medio de la escritura número 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público de la Notaría Número 5 de este partido judicial, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 246, Libro CXVIII, de fecha 29 de marzo de 1993.
3. Mediante escritura pública 44,265, de fecha 26 de enero de 2015, ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 24, de este partido judicial, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y un poder general para actos de administración en materia laboral que otorga la Sociedad Mercantil denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., en favor del Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Mercantil Electrónico 21532*1, de fecha 11 de agosto de 2015.
4. Se acredita la propiedad de la fracción 7, que se desprende del lote 8, de la zona Jurica, en Ciudad Industrial Benito Juárez – Querétaro, mediante escritura pública 14,812, de fecha 21 de febrero de 1996, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 11, de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Folio Real 66186/0001, de fecha 23 de junio de 1998.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, la fracción 7, que se desprende del lote 8, de la zona Jurica, en Ciudad Industrial Benito Juárez – Querétaro, cuenta con una superficie de 4,851.49 m².

5. Por medio de la escritura 14,813 de fecha 21 de febrero de 1996, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Alcocer Muñoz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 11, de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el Folio Real 66995/0001, de fecha 15 de julio de 1998, se acredita la propiedad de la fracción 8, que se desprende del lote 8, de la zona Jurica, en Ciudad Industrial Benito Juárez – Querétaro.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior inmediato, la fracción 8, que se desprende del lote 8, de la zona Jurica, en Ciudad Industrial Benito Juárez – Querétaro, cuenta con una superficie de 3,917.10 m².

6. Conforme a lo señalado en la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreos 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, inscrito

en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que las fracciones 7 y 8 que se desprenden del lote 8 de la zona Jurica, en Ciudad Industrial Benito Juárez – Querétaro, que conforman la poligonal en estudio, cuentan con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

7. De consulta a la tabla de normatividad por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que en áreas con uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para el desarrollo de vivienda se considera una densidad de población de hasta 600 hab./ha. (H6), una altura máxima de construcción de 21.00 metros ó hasta seis niveles, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 y un Coeficiente de Utilización de suelo (CUS) de 3.6.
8. Para el desarrollo de su proyecto, el promotor considera la modificación de los parámetros normativos señalados, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros propuestos	Diferencia
Altura Máxima	21.00 metros	51.00 metros	+30.00 metros
Coeficiente de Ocupación de Suelo (CUS)	0.60	0.85	+0.25
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3.6	6.5	+ 2.90

9. Las fracciones en estudio, se localizan en una zona en la que se han establecido actividades comerciales y de servicios, de mediana y alta intensidad, lo que incluye servicios de hospedaje, plazas comerciales, zonas de restaurante y oficinas, zona que se consolidado con edificaciones que incluye construcciones verticales, siendo que los predios en estudio cuentan con una edificación que ha sido ocupada por las instalaciones del corporativo con actividades administrativas, pretendiendo optimizar las instalaciones con una edificación vertical que se integraría a proyectos afines sin que se modifique la estructura urbana del sitio, dada su ubicación con conexión hacia la carretera Federal 57 (conocida como Paseo de La República), ubicada al oriente, la cual se encuentra a una distancia menor a 150.00 metros, vialidad de carácter metropolitano que ha propiciado el establecimiento de actividades de alta intensidad en toda su trayectoria.
10. Para el desarrollo de su proyecto el promotor solicita la modificación a los parámetros normativos por zonificación de la zona, sin que presente la propuesta para su análisis, no obstante debe dar cumplimiento a los requerimientos que le señale el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para no generar un impacto vial negativo en la zona, dada su conexión al poniente con el fraccionamiento residencial Jurica Campestre.
11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que en el predio, se cuenta con una construcción ocupada con servicios administrativos de la empresa, mismas que han operado en el sitio por un período mayor a 15 años, en una zona con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, en donde la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, además de contar al frente del predio con banquetas, guarniciones y área de estacionamiento para empleados, como para visitantes que acuden a las instalaciones.

Adicionalmente, se tiene que el predio se localiza en una zona consolidada, en la que predominan las actividades comerciales y de servicios, localizándose al oriente del predio la carretera Federal 57 (Paseo de La República), Vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, y sobre la cual se cuenta con paso de transporte público, mismo que presenta un servicio continuo a los usuarios de la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente, Viable la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8 del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses No. 100 esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, identificadas con clave catastral 14 01 001 26 110 013 y 14 01 001 26 110 014, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, proyectado para el desarrollo de un proyecto vertical acorde con las edificaciones existentes en la zona, que se integrará a los componentes de la estructura urbana al permitir un mayor aprovechamiento de los terreno e infraestructura establecida en la zona, sin que se modifique el uso de suelo de servicios asignado al predio y la zona para el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de mediano y alto impacto, por lo que con la propuesta el proyecto a desarrollar, se integra a la imagen y estructura urbana de la zona, siendo que la modificación a la normatividad por zonificación solicitada se considera congruente con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantea la optimización del espacio disponible, con actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, 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.

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión el proyecto arquitectónico para su revisión, así como realizar los trámites necesarios para obtener los permisos y autorizaciones que se requieran para desarrollar su proyecto, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable por el reglamento de construcción y demás normatividades aplicables a su proyecto.
- Garantizar y contemplar en su diseño el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que le señale el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro al interior de los predios, de acuerdo a las actividades a desarrollar, ya que no se permitirá estacionar vehículos para su actividad sobre la vía pública.
- Presentar el estudio de movilidad avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, para su análisis, debiendo acatar en el proyecto las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, realizando las obras de infraestructura vial necesarias para el proyecto a desarrollar.
- Obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas.
- 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.
- El promotor, debe llevar a cabo al interior de su predio, las obras en materia de infraestructura hidráulica que el proyecto a desarrollar requiera, que permita contener el desalojo de aguas a la red hidráulica y sanitaria instalada en la zona de manera gradual, de conformidad con los proyectos que le sean autorizados por la dependencia correspondiente, previo a ingresar la solicitud ante la ventanilla única de gestión para la autorización del proyecto a desarrollar.
- Dado el tipo de proyecto a desarrollar 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 competentes.
- 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, 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.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno.
- 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.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

10. Mediante el oficio SAY/DAI/2333/2016 de fecha 18 de noviembre del año en curso, se solicitó al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera opinión técnica al respecto, emitiéndose la Opinión Técnica condicionada al cumplimiento de las obligaciones que en la misma se señalan.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 9, 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/8825/2016 de fecha 14 de diciembre 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."

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera Viable la Modificación a la normatividad por zonificación respecto de los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) y de Utilización de Suelo (CUS) para las fracciones 7 y 8 del Lote 8 de la Zona Jurica, Ciudad Industrial Benito Juárez, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 230/16 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 20 de diciembre de 2016, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5 y altura máxima permitida a 51.00 metros, para las fracciones 7 y 8, del lote 8, ubicado en Prolongación Cipreses N° 100, esquina Privada de los Industriales del fraccionamiento Ciudad Industrial Benito Juárez, Zona Jurica, identificadas con clave catastral 14 01 001 26 110 013 y 14 01 001 26 110 014, Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, de acuerdo a la Opinión Técnica número 230/16 referida en el considerando 9, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 9 y diez 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. 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 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

Senda de las Calandrias lotes del 22 al 30 manzana IX del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio;” radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 143/DAI/2016.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 28,850 de fecha 02 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real número 426369/4 de fecha 14 de mayo de 2015.

6. Se acredita la fusión de predios mediante Escritura Publica 11,741 de fecha 07 de abril de 2016, pasada ante la fe del Leopoldo Mondragón González Notario Titular de la Notaria Pública número 29, de la demarcación Notarial del Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio Real número 532602/1 de fecha 13 de mayo de 2016

7. Mediante Oficio SAY/DAI/661/2016 de fecha 27 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por el ciudadano Miguel Ángel Dib Sanchez, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/01271/2016 bajo el número de Folio **153/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Miguel Ángel Dib Sánchez, **solicita el incremento de densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6) para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias s/n, conformado por los lotes del 22 al 30 de la manzana IX, ubicados en el fraccionamiento Milenio III Fase A, que en conjunto suman una superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Por escritura 28,850 de fecha 2 de marzo de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 14 de mayo de 2015, bajo los Folios Inmobiliarios 426369/4, 426370/4, 426371/4, 426372/4, 426373/4, 426365/4, 426367/4, 426368/4 y 426366/4; documento a través del cual se formalizó el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 1965, suscrito por parte de las sociedades mercantiles denominadas “Inmobiliaria Pujal” Sociedad Anónima de Capital Variable, “Alin Desarrolladora” Sociedad Anónima de Capital Variable, y “Banco Actinver”, Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, respectivamente en su carácter de Fideicomitente “A”, Fideicomitente “B” Y Fiduciaria; contrato por virtud del cual la Fideicomitente “A”, como parte de la aportación inicial al patrimonio del Fideicomiso, transmitió a favor de la Fiduciaria, lo inmuebles identificados como lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX, Sección 1, Fase “A”, ubicados en calle Senda de Calandrias.

3. Mediante escritura 36,320 de fecha 8 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30, de esta demarcación notarial, se hace constar el poder general limitado, que otorga la persona moral denominada “Banco Actinver”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a favor del C. Ángel DIB Sánchez.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro mediante licencia FUS201600053 de fecha 22 de febrero de 2016, autorizó la Fusión de los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX, Sección 1, Fase “A”, ubicados en calle Senda de Calandrias, con lo que conforman una unidad topográfica con superficie de 5,597.52 m².

5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura 11,741 de fecha 7 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar, la protocolización de la licencia y croquis referidos en la Licencia FUS201600053, dicho documento se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00532602/0001 de fecha 13 de mayo de 2016.

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes en estudio, se encuentran ubicados en la calle Senda Eterna, del fraccionamiento Milenio III, y cuentan con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

7. Adicionalmente y conforme a lo señalado en la Norma Técnica para la Fase A del Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se considera a los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX, Fase “A”, del fraccionamiento Milenio III, con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

8. Se hace notar que el particular adquiere la propiedad del predio en estudio, derivado del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Acuerdo relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de septiembre de 2006, en que se autoriza la celebración del contrato de Permuta de predios municipales ubicados en Circuito Balcones, Prolongación Avenida Mares, Balcón Nórdico y Privada Juriquilla en diversos fraccionamientos y los

ubicados en la calle Senda de Las Calandrias del fraccionamiento Milenio III en estudio; por fracciones de los predios identificados como parcelas 177 Z-1 P 1/1, 178 Z-1 P 1/1, 181 Z-1 P 1/1 y 182 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo.

Cabe destacar que en el citado Acuerdo de Cabildo, en su Resolutivo Segundo, se autorizó el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. para los predios ubicados en Senda de Las Calandrias Lotes 22 al 32 del fraccionamiento Milenio III, dentro de los cuales se encuentran los lotes en estudio.

9. Con el establecimiento de la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III, se apoya la propuesta de los colonos en conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes del fraccionamiento, bajo las condiciones y densidades de población autorizadas, evitando la instalación de usos no compatibles en áreas con uso exclusivo para vivienda, la cual una vez autorizada se considera como parte integrante de los anexos técnicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

10. En lo que se refiere a la propuesta presentada por el promotor, considera un proyecto que contempla la construcción de dos edificaciones de 17 niveles con una altura máxima de 50.00 metros, para el desarrollo de vivienda, considerando áreas de amenidades y entretenimiento en algunos niveles de la edificación, sin que se presente una propuesta de dotación de estacionamiento para las edificaciones, haciendo notar que para el análisis de altura, se debe presentar la petición para el estudio técnico correspondiente, a fin de determinar la altura que se pudiera autorizar en el sitio.

11. Considerando la superficie de 5,597.52 m² y la densidad de población de 200 hab./ha., con que cuenta el predio en estudio, se pueden desarrollar hasta 22 viviendas, sin embargo de acuerdo al proyecto presentado en el que se refiere que se pretenden ubicar 67 viviendas, se requiere de una densidad de población de 600 hab./ha., lo que equivale a un incremento de 45 viviendas adicionales a las permitidas con el uso de suelo actual del predio.

12. Con el proyecto a desarrollar, el promotor pretende sumarse en la consolidación de la Fase A del fraccionamiento, con una construcción que considera una tipología de vivienda tipo residencial similar a la que se está desarrollando en la zona, para lo cual y para un mayor aprovechamiento del terreno, dadas sus características topográficas y de ubicación, al tener una pendiente descendente en sentido de sur a norte con una inclinación aproximada de 35° A 45°, sería con una edificación vertical, que incluye espacios para áreas verdes ajardinadas en su interior, lo que es acorde con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.

13. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo promovido para establecer en sus Secciones “A” y “B”, vivienda de tipo residencial y residencial medio, adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, considerando la densidad de población asignada para el fraccionamiento, así como proyectos con densidad de población de 500 a 600 hab./ha., algunos de los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla de usos, ubicando actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, la cual tiene carácter de vialidad primaria interior al ser la que comunica las diferentes secciones del fraccionamientos en sus fases A y B.

14. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que sobre la vialidad que da frente a los lotes en estudio, predominan los usos habitacionales unifamiliares, con edificaciones de hasta tres niveles, en donde el arroyo vehicular de la vialidad se generó a base de concreto estampado en buen estado de conservación, existiendo al frente de los lotes guarnición y banquetas de concreto estampado, contando la zona con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

Adicionalmente se observa que el predio cuenta con una pendiente descendente en sentido sur – norte, con una inclinación aproximada de 35° a 45 °, encontrándose el predio sin construcción en su interior, observándose vegetación a nivel de arbustos, matorrales, y vegetación, así como cactáceas distribuidas de manera diseminada al interior de la poligonal conformada por los lotes en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable, el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada su ubicación en un sitio 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 en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, con una tipología para vivienda residencial, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, con 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 Centro Histórico, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, considerando adicionalmente un 20 % adicional conforme a lo referido en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.
- Para la determinación de la altura máxima permitida, deberá presentar el proyecto para su análisis ante la Dirección de desarrollo Urbano, bajo los lineamientos de Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación.
- 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...”

8. Mediante Oficio SAY/DAI/1241/2016 de fecha 11 de julio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad, derivado de la petición presentada por el ciudadano Miguel Ángel Dib Sanchez.

9. Recibido 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/6125/2016 de fecha 06 de septiembre del 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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 y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, Punto 23, 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 a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, de la Manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el Estudio Técnico **153/16**, señalado en el considerando 7 siete del presente Acuerdo.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al ciudadano Miguel Ángel Dib Sánchez.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de Octubre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL) para una fracción con superficie de 9,212.72 m2 respecto de la fracción 1, resultante de la Subdivisión del inmueble a su vez resultante de la Fusión de las fracciones 1 y 2 a su vez resultantes de la subdivisión de la fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, Delegación Santa Rosa Jáuregui; 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, por el Arq. Luis Marrufo Martinez, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada Activos Empresariales Guadalajara, S.A. de C.V., a través del cual solicita: “...el Cambio de Uso de Suelo de una fracción del terreno ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui con una superficie de 9,212.72 m2, el cual tiene el uso de Protección Ecológica Agrícola (PEA) y requerimos su modificación a Comercio, Servicio (CS) e Industria Ligera (IL)...”; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **106/DAI/2016**.

5. Se acredita la legal existencia de **ACTIVOS EMPRESARIALES GUADALAJARA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de los siguientes instrumentos:

5.1. Escritura Constitutiva de **ACTIVOS EMPRESARIALES GUADALAJARA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, número 20, 989 de fecha 25 de Mayo de 2010, pasada ante el Licenciado Fernando Dávila Rebollar, notario número 235 del Distrito Federal.

5.2. Escritura en la que se acredita la propiedad, número 52,727 de fecha 10 de Abril de 2014, pasada ante la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la notaría número 31 de este Distrito Judicial.

5.3. 3354 de fecha 4 de diciembre de 2014, ante el Licenciado Fernando Dávila Rebollar, notario número 235 del Distrito Federal, hace constar bajo la fe el poder limitado que otorga la sociedad denominada Activos Empresariales Guadalajara, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su apoderado el señor Alfredo Sámano Gonzalez a favor del Sr. Luis Marrufo Martinez.

6. Derivado de la solicitud del Arq. Luis Marrufo Martinez relativa a cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL) para una fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, el día 16 de Mayo del 2016; personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verifico en el sistema Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 487311, ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina y sobre el cual se solicita el cambio de Uso se encuentra libre de gravamen.

7. Mediante Oficio SAY/DAI/1039/2016 con fecha 06 de Junio 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 el Arq. Luis Marrufo Martinez, Representante Legal de **ACTIVOS EMPRESARIALES GUADALAJARA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**,

misma que fue remitida mediante Oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1107/2016 bajo el número de Folio **111/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. **Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Luis Marrufo Martínez; Representante Legal de Activos Empresariales Guadalajara S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL) para una fracción con superficie de 9,212.72 m², del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con la finalidad de generar un proyecto integral con el resto del predio, conformando una superficie total de 39,384.71 m², para el desarrollo de un proyecto para actividades comerciales, de servicios e industriales, bajo el concepto de Industria Ligera.

2. *Se formaliza la constitución de “Activos Empresariales Guadalajara” Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 20,989 de fecha 25 de mayo de 2010, ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, Notario número 235 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico 419017-1.*

3. *Se acredita la propiedad del predio en estudio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del inmueble a su vez resultante de la fusión de las fracciones 1 y 2, a su vez resultantes de la subdivisión de la fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, según escritura 52,727 de fecha 10 de abril de 2014, pasada ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, en el folio real inmobiliario 487311/2, el día 8 de julio de 2014.*

De acuerdo con los datos de la escritura de propiedad referida, el predio identificado como fracción 1 cuenta con una superficie de 39,348.71 m², de la que el área motivo de la petición para el cambio de uso de suelo corresponde a una fracción con superficie de 9,212.72 m², ubicada en la colindancia oriente.

4. *Mediante escritura 33,354 de fecha 4 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, Notario número 235 del Distrito Federal, la Sociedad denominada “Activos Empresariales Guadalajara” Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga a favor del Arquitecto Luis Marrufo Martínez, Poder General Para Pleitos y Cobranzas, Poder para oír y recibir notificaciones, realizar trámites y gestiones administrativas.*

5. *Una vez revisado el 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 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la fracción con superficie de 9,212.72 m² en estudio, se encuentra en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).*

6. *Así mismo y de revisión a la Tabla de Usos de Suelo del citado instrumento de planeación urbana, se considera como un uso prohibido, la ubicación de bodegas comerciales y/o industriales, en zonas destinadas a uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).*

7. *Adicionalmente y de conformidad con lo señalado por la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro mediante oficio DEM/DPA/558/2016, se refiere que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada zona urbana de Querétaro la cual cuenta con una política urbana.*

8. *Cabe destacar que el resto del predio, identificado como fracción de la Ex Hacienda de Santa Catarina, ubicado al poniente del área en estudio, con superficie de 30,171.99 m² y colindante con la carretera Federal 57; mediante Acuerdo de Cabildo celebrado el 28 de Octubre de 2014, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Comercial y de Servicio (CS) e Industria Ligera (IL); para el establecimiento de un proyecto con 50 bodegas para actividades comerciales e industriales.*

De lo anterior, el promotor presenta copia de la publicación del Acuerdo referido en la Gaceta Municipal N° 51, de fecha 20 de enero de 2015, como del periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, de fecha 15 de mayo de 2015, así como de la escritura 60,159 de fecha 27 de abril de 2016, ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, en la que se protocoliza el citado Acuerdo de Cabildo, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 487311/0003 de fecha 20 de mayo de 2016.

9. *Respecto al área en estudio, el promotor señala en su petición que pretende la ocupación de la totalidad del predio con superficie de 39,348.71 m², con un proyecto para la construcción de bodegas que cuenten con la opción de utilizarse para actividades de tipo comercial y servicios, con la opción de establecer en las mismas usos afines con la industria ligera, para lo cual y a fin de dar un mayor aprovechamiento a su proyecto pretende integrar la fracción solicitada a su proyecto, misma que se ubica en la parte posterior, colindancia oriente, la cual no obstante contar con condiciones similares a las del resto del predio, le fue asignado el uso de preservación ecológica por el mencionado instrumento de planeación urbana, con vegetación dispersa que incluye una zona arbolada,*

por lo que requiere para su desarrollo contar con el dictamen de impacto ambiental que emita la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, dando cumplimiento a las medidas de mitigación ambiental que esta le requiera.

10. El acceso al proyecto integral se genera a través de la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), vialidad de carácter regional y urbano que está desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con cuatro carriles en contra flujo, separados por un camellón central, no obstante y para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia su predio, el promotor deberá realizar las obras de infraestructura vial necesarias, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señale, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

11. En lo que se refiere a las actividades de tipo industrial ligero propuestas, si bien se deben fomentarse como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la disponibilidad de recursos de infraestructura así como contemplar vialidades de intercomunicación con su zona de influencia, para lo cual se requiere de la creación de un zona alternativa con superficies adecuadas a las necesidades de industria ligera y micro industria y a costos accesibles a su economía. De este modo se controlaría el establecimiento de micro industrias dentro de las áreas urbanas, que son focos de contaminación para la población.

Lo anterior debido a que el predio se localiza entre la comunidad de San Isidro Buenavista y el fraccionamiento Santa Catarina, desarrollos de uso habitacional de tipo rural y popular, mezclado con actividades comerciales y servicios que se han establecido sobre la carretera Federal 57, con servicios de borde de apoyo, en el trayecto que va de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui hasta el distribuidor vial hacia San Miguel Allende, donde se encuentra el Parque Industrial Querétaro, el cual requiere contar con áreas de vinculación tecnológica y apoyo de servicios para el sector industrial, por lo que tiene interrelación con localidades de Santa Rosa Jáuregui que ha generado sistemas funcionales de servicios y equipamiento concentrados a lo largo del eje carretero.

12. De visita a la zona para conocer las características del sitio se observó que la totalidad el predio se encuentra actualmente sin construcción en su interior, contando al frente del predio con un tendido de red eléctrica que corre en sentido sur a norte en postería de concreto, contando el predio con frente a la carretera Federal 57 (Autopista Querétaro – San Luis Potosí), en donde a los alrededores del predio se han establecido actividades habitacionales, comerciales, de servicios y en algunos puntos actividades de tipo industrial bajo la modalidad de industria ligera.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL) para una fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina con superficie de 9,212.72 m²; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior con el objeto de desarrollar en conjunto con el resto del predio, conformado por una superficie total de 39,384.71 m², un proyecto integral para actividades Comerciales y de Servicios mezclados con un área de industria ligera, dada su ubicación y superficie, toda vez que de conformidad con lo señalado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, señala que la fracción en que se incorpora al proyecto se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada zona urbana de Querétaro, la cual cuenta con una política urbana, y con la autorización a la modificación de uso de suelo, considerando que la propuesta de incorporación de la parcela en estudio es acorde con la política para apoyar en la demanda de suelo urbanizado previsto a corto plazo, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, lo que aunado a lo anterior, contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 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, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia la fracción del predio al que se modifica el uso de suelo, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso. el costo de las obras correrán por cuenta del promotor o promotores en la zona.
- Dotar de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas 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, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- *Obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil, respecto al proyecto que pretenda desarrollar, y en relación a los usos específicos que se pretenden ya que no se permitirá que los giros que se ubiquen en las bodegas almacenen materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, así como las restricciones que se pudieran generar, presentando un programa en el que se contemple el manejo o separación de residuos industriales no peligrosos producidos para las actividades industriales, con el objeto de evitar que se mezclen con otros emanados de los propios procesos de producción, o de otras actividades propias de los procesos de producción diferentes.*
- *Deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.*
- *Dada su cercanía con zonas habitacionales (comunidad de San Isidro Buenavista al norte y Santa Catarina al sur) se deberá dar cumplimiento a las medidas que le indique la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, con lo que se sabrá si los materiales a utilizados en los procesos que generan las industrias son considerados de riesgo, o generan afectaciones a los habitantes de las comunidades cercanas, vibraciones o contaminación por la actividad a realizar, debiendo acatar las medidas de mitigación que le sean señaladas, así como respetar los horarios de trabajo que le sean establecidos en la licencia de funcionamiento correspondiente, a fin de no afectar a los colonos de la zona.*
- *Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.*
- *Previo a su desarrollo y despalme de terreno, se debe obtener las autorizaciones ambientales que para tal fin, sean emitidas por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, así como de las autoridades y dependencias correspondiente respecto al proyecto a desarrollar.*
- *Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis meses, inicie los trámites correspondientes para realizar su proyecto, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.*

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

8. Mediante oficio SAY/DAY/1040/2016 con fecha 06 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad derivado de la petición presentada por el Arq. Luis Marrufo Martínez, Representante Legal de Activos Empresariales Guadalajara, Sociedad Anónima de Capital Variable, misma que fue remitida mediante oficio SEMOV/0979/2016, bajo el número de folio ETM/074/16 de la cual se desprende lo siguiente:

“...OPINIÓN TECNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, esta Secretaría determina **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Luis Marrufo Martínez referente a la autorización de cambio de uso de suelo de Protección Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para una fracción con superficie de 9212.72 m2, del predio identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión del inmueble, a su vez resultante de la Fusión de las fracciones 1 y 2 a su vez resultantes de la subdivisión de la fracción del predio ubicado en Ex Hacienda Santa Catarina, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, toda vez que, bajo las condiciones actuales, la fracción del predio en estudio cuenta con las condiciones adecuadas para integrarse al resto de la fracción del predio con uso de suelo Comercio y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), no obstante, a fin de garantizar la adecuada integración del proyecto al entorno urbano, el solicitante deberá dar cumplimiento a las siguientes acciones y condicionantes en materia de movilidad y desarrollo urbano en la totalidad del proyecto a desarrollarse:

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, considerando el uso de suelo asignado y el aprovechamiento pretendido, indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista, vial y de transporte público. 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 de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de minimizar el impacto 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 banqueteta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueteta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueteta que afecten la circulación peatonal.

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, y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en “cordón”.

1.4.2 El diseño de los accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

1.4.3 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.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

2.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, superficies techadas, 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, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

2.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sean de especies 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 1,000 m² o fracción de la superficie total del predio. Para su colocación, dichos árboles deberán tener un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, lo anterior 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 generar áreas de transición público – privada de las construcciones hacia la vía pública, ubicándose al frente del predio, deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de, terrazas, jardines o parques de bolsillo equipados con bancas, arboles, rampas, luminarias, biciestacionamientos y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán en su caso estar delimitadas, 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 o rejas con alta permeabilidad visual.

3.2 Se deberá evitar la construcción de muros ciegos sobre los alineamientos con frente a la vía pública, los cuales incrementan la percepción de inseguridad en los usuarios de la vía pública, reducen la permeabilidad visual y demeritan la imagen urbana de la zona. Las delimitaciones se podrán realizar mediante rejas con alta permeabilidad visual o en su caso, mediante áreas de transición público – privada.

4 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Se deberá habilitar la totalidad de la banqueta con frente directo al predio, respetando las pendientes longitudinales, secciones mínimas y especificaciones técnicas del proyecto de ampliación de la Carretera Federal No. 57, de conformidad con lo que a su efecto le indique la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o en su caso la Comisión Estatal de Infraestructura.

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

4.4 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo del alineamiento para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para generar accesos y salidas, deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la generación de rampas sobre la franja de servicio de banqueta, debiendo respetar una superficie libre de circulación peatonal a nivel de cuando menos 1.50 metros medidos a partir del alineamiento.

4.5 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 5 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para el uso pretendido, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/7043/2016** de fecha 12 de octubre 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 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 Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL), para una fracción con superficie de 9212.72 m2 respecto de la fracción 1, resultante de la Subdivisión del inmueble a su vez resultante de la Fusión de las fracciones 1 y 2 a su vez resultantes de la subdivisión de la fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, Delegación Santa Rosa Jáuregui..”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Octubre de 2016, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 15 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 Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso de Comercio y Servicio (CS) e Industria Ligera (IL), para una fracción con superficie de 9,212.72 m2 respecto de la fracción 1, resultante de la Subdivisión del inmueble a su vez resultante de la Fusión de las fracciones 1 y 2 a su vez resultantes de la subdivisión de la fracción del predio ubicado en Ex Hacienda de Santa Catarina, Delegación Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 111/2016 y el Estudio Técnico ETM/074/16, referidos en los considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y 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 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 Sustentable del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Persona Moral denominada Activos Empresariales Guadalajara, 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 26 VEINTISEIS DE OCTUBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

.....

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de diciembre 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 300 Hab/ha (H3) a Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab/ha., y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles s/n, identificado como lote 52, de la manzana 207-B Fraccionamiento Loma 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

CONSIDERANDO

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

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

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

4. Mediante escrito de fecha 28 de Noviembre de 2016 signado por el C. Jorge Alberto Torres Lechuga, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab/ha (H3) a Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab/ha., y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles s/n, identificado como lote 52, de la manzana 207-B Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 1523.3m², Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, se radicó el expediente número **327/DAI/2016**.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio respecto del cual solicita la autorización para el cambio de uso de suelo mediante el siguiente instrumento:

5.1 escritura pública de compra venta, número 25,572 de fecha 06 de diciembre de 1990, ante el Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de esta Ciudad de la que es Titular el Sr. Lic. Leopoldo Espinoza Arias, el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, subdirección Querétaro bajo la partida 219 libro 100-A Tomo 5, sección primera.

6 Mediante el oficio número SAY/DAI/2437/2016 de fecha 01 de Diciembre del 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 con número de folio **239/2016**, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab/ha (H3) a Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab/ha., y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles s/n, identificado como lote 52, de la manzana 207-B Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio., desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la, Secretaria del Ayuntamiento, el C. Jorge Alberto Torres Lechuga, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional H6 compatible con Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles S/N, con clave catastral 14 01 001 16 044 077 e identificado como lote 52, manzana 207-B, Fraccionamiento Loma Dorada; Delegación municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Se acredita la propiedad del lote 52, manzana 207-B, del fraccionamiento Loma Dorada, a favor del C. Jorge Alberto Torres Lechuga, mediante escritura pública 25,572 de fecha 6 de diciembre de 1990, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario público adscrito a la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 21-A del Libro 100-A, Tomo V de fecha 28 de febrero de 1991. Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 52 de la manzana 207-B, cuenta con una superficie de 1,523.30 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” no. 19 el 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5).

4. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el Incremento de densidad de población, de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como Lote 52, de la Manzana 207-B, ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles y Loma de la Cañada, Fraccionamiento Loma Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

5. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual considera zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 hab./ha, destacando que en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial; siendo que el fraccionamiento tiene una integración física con el fraccionamiento Vista Dorada desarrollado con densidad de población de 200 hab./ha., con comunicación al oriente con el fraccionamiento La Ermita el cual se encuentra en proceso de desarrollo con macrolotes habitacionales con densidad de población de 600 hab/ha, y al suroeste con el fraccionamiento Los Arcos, el cual al tener sus lotes frente al Boulevard Bernardo Quintana Arrija,

cuenta con un uso asignado de Comercial y servicios, en los que se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad.

6. El predio en estudio se localiza en la sección sureste del fraccionamiento Loma Dorada, en una zona con bajo índice de desarrollo, haciendo notar que no obstante que forma parte del núcleo considerado para vivienda residencial de baja densidad, físicamente su integración es con lotes del fraccionamiento Vista Dorada y de La Ermita, con acceso a través de la calle Loma de Pinal de Amoles en un área donde falta dotación de infraestructura como banquetas y alumbrado público, debido a lo cual su tratamiento tiene mayor coincidencia con lotes de dichos fraccionamientos, por lo que el promotor propone generar un proyecto urbano acorde con características afines a los que se promueven en lotes colindantes.

7. La vialidad denominada Loma de Pinal de Amoles, corresponde a una vialidad que conecta los desarrollos de la zona, no obstante su sección común arroyo vehicular de 8.00 metros aproximadamente, desarrollada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, con guarnición de concreto y sin contar con banquetas al frente del predio, haciendo notar que el predio al norte colinda con la sección correspondiente a la continuación de la calle Loma de la Cañada sin desarrollar, la cual servirá para generar un par vial, para lo cual se deberá conciliar con el solicitante su participación en la ejecución de las obras de urbanización necesarias para su habilitación, de acuerdo con las especificaciones técnicas que le sean señaladas por la Secretaría de Obras Públicas municipales.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el predio en estudio, el promotor no presenta una propuesta que permita llevar a cabo un análisis del mismo que incluya actividades para comercio y/o servicios, siendo que para la superficie de 1,523.30 m² del predio y la densidad de 300 hab./ha. (H3) con que cuenta actualmente, derivado del incremento de densidad de población autorizada por el H. Ayuntamiento de Querétaro mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de julio de 2015, estaría en posibilidad de llevar a cabo un proyecto con 9 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha. solicitada, estaría en la posibilidad de llevar a cabo un proyecto para desarrollar hasta 18 viviendas.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio en estudio, actualmente cuenta con trabajos de cajeo, y al momento de visitar la zona, se observó que se llevan a cabo trabajos de desmonte del terreno en el sitio, adicionalmente se tiene que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica, misma que se encuentra en regular estado de conservación, contando el fraccionamiento con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, misma que no se observó la existencia de la misma en el predio en estudio, misma que debe garantizar el desarrollador e caso de que se autorice la modificación de uso de suelo solicitada.

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 300 hab./ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. y servicios, para el predio ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles s/n, identificado como lote 52, de la manzana 207-B, con superficie de 1,523.30 m² y clave catastral 14 01 001 16 044 077, fraccionamiento Loma Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un sitio integrado a lotes de los fraccionamiento Vista Dorada y La Ermita, donde se desarrollan proyectos afines al pretendido, siempre y cuando garantice el promotor la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbanos necesarios que permitan soportar la densidad de población solicitada, con un proyecto que conserve una tipología para viviendas con características de tipo residencial, con el fin de permitir homogenizar los desarrollos de la zona, con lo que no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes, lo cual es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal de Desarrollo 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, licencia de construcción, 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 correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, atendiendo las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, que incluya la ejecución de dotación de los servicios de infraestructura vial y urbanas necesarios para su proyecto, con la ejecución de las obras de urbanización faltantes en las vialidades que inciden en el predio, siendo necesario que presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.

- *Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, se deben 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 que le sean indicadas y en donde adicionalmente, se debe respetar el derecho de las secciones viales que le sean señaladas por las dependencias competentes, debiendo de transmitir a título gratuito y mediante escritura pública, las superficies que en su caso deban ser incorporadas a la estructura vial de la zona.*
- *Para el proyecto a desarrollar, se deben considerar los parámetros establecidos para el uso de suelo habitacional con densidad de 600 hab./ha. que refiere la tabla de normatividad por zonificación, que forma parte del Plan Parcial delegacional correspondiente.*
- *De llevarse a cabo actividades comerciales y/o de servicios en el predio, estas deben ser actividades de tipo básico, compatibles con el uso de suelo habitacional, que señala la tabla de compatibilidades que forma parte del Plan Parcial delegacional correspondiente.*
- *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 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 autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el 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.*
- *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*

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

8 Mediante oficio SAY/DAI/2438/2016, de fecha 01 de Diciembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza; 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/8670/2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2016, en el Punto 7, Apartado III, Inciso 18 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 300 Hab/ha (H3) a Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab/ha., y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Loma de Pinal de Amoles s/n, identificado como lote 52, de la manzana 207-B Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica, señalada 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 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 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.

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.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en 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, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al C. Jorge Alberto Torres Lechuga.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE DICIEMBRE 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 20 de diciembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 14 de mayo de 2012, a través del cual se Autoriza el Reconocimiento Jurídico como Vías Públicas de las vialidades de la sección de las calles ubicadas en la Fracción 7, así como la nomenclatura, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, II, V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A, D Y F, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II 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. 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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

4. 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.

5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

6. 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.

7. En fecha 21 de febrero de 2012, se autorizó la licencia de Subdivisión FUS201200165 a través de la cual se autoriza subdividir la Fracción 2 del bien inmueble denominado La Providencia, para que dividiera en 7 fracciones, siendo estas las siguientes:

fracción	Superficie m2	Clave catastral	clasificación
1	20,158.2264	14 03 113 01 044 004	urbana
2	18,844.8547	14 03 113 01 044 005	urbana
3	47,242.2596	14 03 113 01 044 006	urbana
4	63,463.3679	14 03 113 01 044 007	urbana
5	67,222.3451	14 03 113 01 044 008	urbana

6	95,132.8478	14 03 113 01 044 009	urbana
7	19,633.2785	14 03 113 01 044 002	urbana

8. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 14 de mayo de 2012, se Autorizó el Reconocimiento Jurídico como Vías Públicas de las vialidades de la sección de las calles ubicadas en la Fracción 7, así como la nomenclatura, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; a la persona moral denominada “Las Pawlonias”, S.A. de C.V..

9. En fecha 26 de julio de 2012, se autorizaron las licencias de Subdivisión FUS201200505, FUS201200506, FUS201200507, FUS201200508, FUS201200509 y FUS201200510, a través de las cuales se autoriza subdividir las Fracciones de la 1 a la 6, descritas en el considerando 7 del presente Acuerdo.

10. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano; el cual establece en sus resolutivos TERCERO y SEXTO lo siguiente:

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

11. Mediante escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento de fechas 12 de agosto y 28 de noviembre ambos de 2016, la Persona Moral denominada Las Pawlonias, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el C. Ricardo García Olivares solicita SE DEJE SIN EFECTOS el Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2012, emitido por el entonces titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable; lo anterior toda vez que según refiere no se ha dado cumplimiento a diversos Resolutivos y Transitorios del mismo; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 316/DAI/2016.

12. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio, a través de los instrumentos siguientes:

12.1. Escritura pública número 32,796 de fecha 30 de agosto de 2002, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16, de esta demarcación notarial; a través de la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada Las Pawlonias S.A. de C.V..

12.2. Escritura pública 39,060 de fecha 4 de octubre de 2005, pasada ante la fe del licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16, de esta demarcación notarial, a través de la cual se acredita la propiedad del predio.

12.3. Escritura pública número 25,712 de fecha 30 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Juan Pablo Olivares Arana, Notario Público Titular de la Notaría número 11 de esta demarcación notarial, a través de la cual se otorga poder a favor de Ricardo García Olivares.

13. Derivado de la solicitud de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/1546/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, envió la solicitud de referencia a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para su atención toda vez que dicho asunto había sido autorizado por la misma, por delegación de facultades.

14. A través del oficio DDU/COU/FC/5828/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento; la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología informa lo siguiente:

“Al respecto le informo que mediante oficio DDU/COU/FC/4866/2016 de fecha 23 de septiembre del presente año, ante la duda de la sobre la facultad de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir la Revocación de la Autorización referida, se requirió la opinión jurídica por parte de la Oficina del Abogado General de este Municipio, a lo que mediante oficio OAG-DCVO/2676-1906/2016, Expediente 356/13 A.G., dicha Oficina dio respuesta indicando el procedimiento a seguir para la revocación de la Autorización en comento, indicando que “...jurídica y administrativamente no es posible que el titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, cuente con las facultades y atribuciones legales para realizar la revocación, cancelación o modificación de la autorización de reconocimiento jurídico y asignación de nomenclatura de vialidades para la fracción 7, resultante de la subdivisión de la fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia..”

15. Derivado de la petición realizada por el promotor, de la opinión jurídica realizada a través del oficio OAG-DCVO/2676-1906, de fecha 15 de noviembre de 2016, signada por el Abogado General y del oficio DDU/COU/FC/5828/2016, signado por el Director de Desarrollo Urbano de fecha 22 de noviembre de 2016, ambos citados dentro del considerando 13 del presente Acuerdo, la Secretaría del Ayuntamiento, 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/8825/2016 de fecha 14 de diciembre 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.”

16. 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 a la opinión jurídica realizada a través del oficio OAG-DCVO/2676-1906, de fecha 15 de noviembre de 2016, signada por el Abogado General y del oficio DDU/COU/FC/5828/2016, signado por el Director de Desarrollo Urbano de fecha 22 de noviembre de 2016, ambos citados dentro del considerando 14 del presente Acuerdo, considera procedente dejar sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 14 de mayo de 2012, a través del cual se Autoriza el Reconocimiento Jurídico como Vías Públicas de las vialidades de la sección de las calles ubicadas en la Fracción 7, así como la nomenclatura, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que es solicitado por la persona moral denominada Las Pawlonias, S.A. de C.V., a través de su representante legal, es ésta quien tiene el derecho pleno sobre el inmueble al ser la propietaria del mismo, puesto que no se realizó la donación de la superficie correspondiente a las vialidades autorizadas, a favor del Municipio de Querétaro; y atendiendo a lo instruido en el Resolutivo Séptimo de dicho Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable que a la letra señala:

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

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016, en el Punto 4, Apartado VI, inciso 23, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 14 de mayo de 2012, a través del cual se Autoriza el Reconocimiento Jurídico como Vías Públicas de las vialidades de la sección de las calles ubicadas en la Fracción 7, así como la nomenclatura, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión jurídica OAG-DCVO/2676-1906, citada dentro del considerando 14 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Toda vez de que el Acuerdo que se deja sin efecto, deriva de una Subdivisión misma que se describe en el considerando 7 del presente Acuerdo, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, lleve a cabo la cancelación esta licencia de subdivisión, así como de las licencias que hayan derivado de ésta; lo anterior toda vez que la Fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, deberá quedar en las mismas condiciones en que se encontraba.

TERCERO. Previó a la cancelación de las subdivisiones referidas en el Resolutivo que antecede, el propietario del predio deberá contar con todos los comprobantes de pagos correspondientes a los adeudos que presenta derivados del pago del impuesto predial de los lotes que resultaron de las licencias de subdivisión autorizadas y derivadas de la fracción 2 del predio rústico denominado La Providencia actualmente clasificado como predio urbano, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, debiendo presentar las constancias que así lo acrediten ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 60 días a partir de la legal notificación del presente Acuerdo, sin posibilidad de prórroga.

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 propietario del inmueble, quien deberá remitir una copia certificada de éste debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y copia para conocimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

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

“... **ACUERDO**

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

DICTAMEN TÉCNICO

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

2. Mediante Escritura Pública número 65,218 de fecha 13 de febrero de 2015, comparecen los señores Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, Apolinar Raymundo del Castillo González, también conocido como Raymundo Apolinar del Castillo González tratándose de la misma persona, Francisco Javier Rebollar Reyes, José Luis Quinzanos Suárez, Martín Quinzanos Suárez y José Marcos García Baca, con el objeto de formalizar la constitución de una sociedad mercantil, que se denominara “OPERADORA ADMINISTRADORA DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y FIDEICOMISOS”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES					
FRACCIONAMIENTO ALTOS DE JURIQUELLA					
USO		SUPERFICIE (M²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE	HABITACIONAL	326,035.63	73.58%	11	1,904

VENDIBLE	COMERCIAL Y/O SERVICIOS	13,350.77	3.01%	2	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	ÁREA VERDE	10,169.25	2.29%	2	0
	EQUIPAMIENTO	6,601.74	1.49%	1	0
	PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS	20,562.59	4.64%	1	0
	VIALIDAD	66,408.59	14.99%	0	0
T O T A L		443,128.57	100.00%	17	1,904

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

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

16. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2, 3 P-327/F-A, B y C P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

17. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero y Cuarto y Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, se autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2, 3 P-327/F-A, B y C P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta copia de los oficios SF/CNF/6834/2016, SF/CNF/6835/2016 y SF/CNF/6836/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, emitidos por la Secretaría de Finanzas del municipio de Querétaro, relativos a la Autorización de pago en parciales por concepto de Derechos de Supervisión, Impuestos por Superficie Vendible Habitacional e impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios, del fraccionamiento.

18. El promotor deberá dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en el Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, en el cual se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento Altos Juriquilla, respecto a los siguientes puntos:

- Deslinde Catastral (plano) aprobado por la Dirección de Catastro, así como la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del mismo, de las parcelas que comprenden su superficie.
- Oficio de Administración relativo al porcentaje que se cubrirá, derivada de la aceptación de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con una superficie de 9,643.90 m², por Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015.
- Aceptación del Ayuntamiento de área de donación para equipamiento urbano ubicada en el lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).
- Presentar copia del recibo de pago de Nomenclatura, de acuerdo a lo indicado en el Acuerdo autorizado folio Exp. 20/16 de fecha 24 de junio de 2016, así como el recibo de pago de la Denominación del fraccionamiento.
- Todas aquellas observaciones indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
- Presentar la ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, para el total de viviendas y superficie del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", así como cumplir con las observaciones indicadas en dicho documento.
- Estudio Hidrológico, validado por la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emite oficio número DDU/COU/FC/5930/2016, de fecha 25 de noviembre de 2016, en el cual se verificó que el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", cuenta con un avance estimado del 34.34% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del 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 treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$51,084,537.39 (Cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.), correspondiente al 65.66% de obras pendientes por realizar.

20. El promotor deberá depositar, la fianza que deberá otorgar a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley federal de Instituciones de Fianzas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$51,084,537.39 (Cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla".

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes del fraccionamiento, la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.).

22. Mediante oficio número SAY/8922/2016, de fecha, se hace constar que derivado de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, celebrada el día 16 de diciembre del presente año, se autoriza por UNANIMIDAD DE VOTOS, lo siguiente:

- *Acuerdo por el que se Autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2, 3 P-327/F-A, B y C P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.*

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo CUARTO del Acuerdo de Cabildo de 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.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla"**, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la presente autorización, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes del fraccionamiento, la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.), señalada en el **Considerando 21** del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

4. El promotor deberá presentar en un plazo máximo de treinta días a partir de la presente autorización, la fianza a favor del 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 treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, de acuerdo al oficio número DDU/COU/FC/5930/2016, de fecha 25 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$51,084,537.39 (Cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.)

5. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de treinta días a partir de la autorización del presente, o en su caso informar sobre los avances en el cumplimiento a las condicionantes señaladas en el Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, en el cual se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento Altos Juriquilla, respecto a los siguientes puntos:

- Deslinde Catastral (plano) aprobado por la Dirección de Catastro, así como la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del mismo, de las parcelas que comprenden su superficie.

- Oficio de Administración relativo al porcentaje que se cubrirá, derivada de la aceptación de donación de la Parcela 173 Z-9 P 1/1 del Ejido Jurica con una superficie de 9,643.90 m², por Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015.
- Aceptación del Ayuntamiento de área de donación para equipamiento urbano ubicada en el lote 10 de la manzana 1 con superficie de 20,562.59 m², correspondiente al área que se encuentra destinada a zona de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).
- Presentar copia de los recibos de pago de nomenclatura, de acuerdo a lo indicado en el Acuerdo autorizado folio Exp. 20/16 de fecha 24 de junio de 2016, así como el recibo de pago de la Denominación del fraccionamiento.
- Todas aquellas observaciones indicadas en el Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
- Estudio Hidrológico, validado por la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas.

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

- En el Dictamen de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
- En el Dictamen de Impacto Vial autorizado, emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla".
- Presentar la ratificación del Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, para el total de viviendas y superficie del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", así como cumplir con las observaciones indicadas en dicho documento.

7. Con fundamento en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se establece que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.

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

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. 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.

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

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

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

14. 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.

15. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
16. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

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

ACUERDO

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

SEGUNDO: 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 para la Venta de Lotes, la cantidad señalada en el Considerando 21 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

CUARTO: El promotor deberá presentar en un plazo máximo de treinta días a partir de la presente autorización, la fianza a favor del 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 treinta por ciento, para garantizar la ejecución y construcción de estas en el plazo de dos años, de acuerdo al oficio número DDU/COU/FC/5930/2016, de fecha 25 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$51,084,537.39 (Cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.).

QUINTO: El promotor deberá cumplir con las observaciones indicadas en los resolutivos 5 y 6 del presente Dictamen Técnico, previo a solicitar cualquier otro trámite relacionado con este fraccionamiento.

SEXTO: Con fundamento en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se establece que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.

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

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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: En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de

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

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

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

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

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

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 para la Venta de Lotes, 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 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, 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 Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera Representante del Fideicomiso 851-01027 a nombre de Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 21 DE DICIEMBRE 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**

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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la modificación de su similar aprobado en el punto 3, apartado I, inciso 1, de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 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; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II, III Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 93 AL 101, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 19, 51 FRACCIÓN III DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1673, 1675, 1676, 2134, 2135, 2141, 2201 Y 2205 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19 Y 20 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1,5, 6, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73, 73 BIS Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 4 Y 37 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS; 1, 2, 3, 13 y 14 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES; 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO 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. El artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso.

10. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano del Estado de Querétaro, 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.

11. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 93 al 101 lo relativo a los bienes municipales y la manera en que estos se conforman, así como la integración del patrimonio de los municipios, mismo que se constituye de los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de la leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.

12. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.

14. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

15. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.

16. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto en dicho reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.

17. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

18. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 fracción XXIV del Código Municipal del Estado de Querétaro la Secretaría de Administración es la dependencia encargada de dar la baja de bienes muebles e inmuebles del patrimonio municipal, en este último caso, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento, quien es la responsable del inventario de inmuebles propiedad del Ayuntamiento.

19. Que en fecha 4 de marzo de 2016, fue suscrito el Convenio de Prestación de Servicios Profesionales entre el Municipio de Querétaro y el Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro A.C., mismo que tiene como objeto la realización de Avalúos Comerciales y/o Fiscales turnados para elaboración durante la vigencia del mismo, siendo ésta a partir de su celebración hasta el 31 de diciembre de 2016.

20. Que en fecha 27 de octubre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 4, Apartado I, Inciso C, del orden día por unanimidad de votos de sus integrantes el Acuerdo por el que se Autoriza al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.

21. Que en fecha 29 de noviembre de 2015 el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 3 del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del similar por el que se autoriza al

Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, así como al Secretario del Ramo que por materia corresponda a celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones, aprobado en sesión ordinaria de cabildo celebrada el 27 de octubre de 2015, específicamente en lo establecido en el Resolutivo Segundo del presente, quedando subsistente el resto del mismo.

22. Que en fecha 1 de julio de 2016 en Sesión Extraordinaria de Cabildo, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza el Plan Estratégico Emergente en materia de infraestructura pluvial y la Modernización del Camino a Mompaní.

23. Que a través de los oficios SA/0916/16 de fecha 4 de noviembre y SA/0958/2016 de fecha 15 de noviembre del 2016, el C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, solicita se ponga a consideración del H. Ayuntamiento, la modificación del Acuerdo de cabildo descrito en el párrafo que antecede, para la exclusión de un predio del Plan Estratégico Emergente en materia de infraestructura pluvial y la Modernización del Camino a Mompaní, así como la inclusión de dos predios a dicho programa para su enajenación, siendo estos los siguientes:

23.1. PREDIOS PROPUESTOS PARA SU EXCLUSIÓN:

Nº	Nº EXP	USO	CALLE	FRACCIONAMIENTO	DELEGACIÓN	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE M2
1	1389	EQUIPAMIENTO URBANO	BOULEVARD GOBERNADORES	CONDominio MONTE BLANCO III	JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ	140100137671999	6,261.36
2	1491	ÁREA VERDE	SENDERO OTOÑAL	MILENIO III	VILLA CAYETANO RUBIO	140100116270018	353.02

Se solicita la exclusión del predio identificado con el número 1, toda vez que el mismo se destinará al pago del "CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO No. OBRA/PROYECTO 2016-2017" de fecha 13 de junio de 2016, consistente en la "CONSTRUCCIÓN DE PASEO MOMPANÍ, DE AVENIDA PIRINEOS AL ANILLO VIAL FRAY JUNÍPERO SERRA, DELEGACIÓN FÉLIX OSORES SOTOMAYOR, QUERÉTARO, QRO.,"; lo anterior en términos de lo dispuesto en el Resolutivo DÉCIMO NOVENO del Acuerdo en mérito, mismo que a la letra señala:

"DÉCIMO NOVENO. De conformidad con el considerando 44 del presente instrumento y por lo que ve a la forma de pago por concepto de la obra Modernización Camino a Mompaní, será solventada a través de los recursos obtenidos de las enajenaciones materia del presente Acuerdo, y para el caso de que, una vez concluida dicha obra, éstas no cubran su costo total, el pago podrá efectuarse en especie al constructor ganador de la licitación, para lo cual se tomará en cuenta los predios materia del presente Acuerdo."

Por lo que respecta al predio descrito en el punto 2, el mismo se excluye de dicho Programa, debido a que una vez analizado el estatus actual del predio, se determinó que no están dadas las condiciones actuales del mismo para su enajenación.

23.2. PREDIOS PROPUESTOS PARA SU INCLUSIÓN:

Nº	Nº EXP	USO	CALLE	FRACCIONAMIENTO	DELEGACIÓN	SUPERFICIE M2
1	1340	EQUIPAMIENTO URBANO	PARCELA DEL EJIDO BOLAÑOS PROC.	FRACC. BOLAÑOS	Cayetano Rubio	10,043.00
2	346	ESTACIONAMIENTO	CALLE CLEMENTE OROZCO	MARIANO DE LAS CASAS	CENTRO HISTÓRICO	546.45

Para que puedan ser enajenados a través de su venta directa o a través de subasta pública a valor catastral.

23.3. De igual manera solicita que el predio que se describe a continuación, el cual fue autorizado en el Acuerdo de fecha 1 de julio de 2016, para su venta directa, e identificado en el mismo con el numeral 8, sea enajenado bajo un esquema distinto, que el resto de los predios:

Nº	Nº EXP	USO	CALLE	FRACCIONAMIENTO	DELEGACIÓN	SUPERFICIE M2
8	1378	EQUIPAMIENTO URBANO	AV. ALFONSO REYES No. 502	PLUTARCO ELIAS CALLES	CARRILLO PUERTO	140100109226004

23.4. Asimismo dicha dependencia considera necesario establecer lo siguiente:

"....Respecto a los predios considerados para Venta Directa, podrán ser enajenados a valor catastral, otorgando el Derecho de Preferencia a favor de los colindantes de los mismos, quienes deberán hacer valer su derecho mediante solicitud por escrito ante la Secretaría de Administración, dentro de los cinco días posteriores a que se realice notificación por edicto en términos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

En caso de no ejercer dicha preferencia, se podrá enajenar a tercero interesado, a través del procedimiento que realice el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, teniendo como base el valor catastral establecido por la Dirección Municipal de Catastro.”

23.5. Del mismo modo, dicha Dependencia solicita lo siguiente:

“Así mismo se sugiere la modificación del segundo párrafo del **Considerando 41**, para quedar como sigue:

DICE:

“... Después de analizar el contenido del similar que se contesta y de los documentos que anexaron al mismo, me permito señalar que en opinión de esta Oficina del Abogado General, resulta procedente solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro que se proceda a la desincorporación de los **107** predios que se pretende sean enajenados en venta directa y mediante el procedimiento de subasta pública, por ser un requisito necesario e indispensable para que formen parte del dominio privado del municipio y se pueda disponer libremente de ellos.”

DEBE DECIR:

“... Después de analizar el contenido del similar que se contesta y de los documentos que anexaron al mismo, me permito señalar que en opinión de esta Oficina del Abogado General, resulta procedente solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro que se proceda a la desincorporación de los **111** predios que se pretende sean enajenados en venta directa y mediante el procedimiento de subasta pública, por ser un requisito necesario e indispensable para que formen parte del dominio privado del municipio y se pueda disponer libremente de ellos.”

24. Es preciso señalar, que el predio descrito dentro del considerando 23.3. se encuentra ocupado desde hace 20 años por la persona moral denominada Centro de Desarrollo del Niño, A.C., (anteriormente Administradora de Centros de Desarrollo Infantil, S.C.), dicha Asociación ha venido celebrando con el Municipio de Querétaro diversos contratos entre ellos de comodato y actualmente el de arrendamiento; mencionando que la finalidad de la Asociación es la de brindar el servicio de guardería, por lo que se han adaptado las instalaciones necesarias, en dicho predio para su adecuado funcionamiento, mismo que beneficia a más de 130 familias en la zona y el cual es una fuente de trabajo para 30 personas, señalando que la Asociación en comento recibe subsidios por parte del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Por lo que derivado del esquema distinto que debe manejarse para este predio, se sugiere que sea la Secretaría de Administración quien analice las condiciones bajo las cuales será enajenado, debiendo someter dicha propuesta a la consideración del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios.

25. Respecto de los predios que se solicita se incluyan al Acuerdo de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016, se acredita la propiedad de los mismos a favor del Municipio de Querétaro, a través de los siguientes instrumentos:

25.1. Escritura pública número 7,770 de fecha 7 de julio de 1970, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Díaz R., Notario Público número 6, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida 1744 del libro 80-A, de la Sección Primera, de fecha 25 de septiembre de 1971.

25.2. Escritura pública número 12, 628 de fecha 19 de septiembre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Pérez, Notario Titular de la Notaria Pública número 31, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real número 161355/1 de fecha 13 de agosto de 2004.

26. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las solicitudes realizadas por el C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, a través de los oficios SA/0916/16 de fecha 4 de noviembre y SA/0958/2016 de fecha 15 de noviembre ambos del 2016, así como de las consideraciones, justificaciones y sugerencias que refiere; 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 las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, Desarrollo Urbano y Ecología y Obras y Servicios Públicos el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/7997/2016 de fecha 15 de noviembre de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II, III y 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:...

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA.- Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos

III. DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.- Cuya competencia será: dotación, distribución y tratamiento de aguas; desagüe, drenaje y red de alcantarillado; calles, parques, jardines y su equipamiento, y alumbrado públicos; zonas y monumentos de valor arquitectónico e histórico; inspección de construcciones particulares; obras peligrosas; saneamiento, recolección, traslado, tratamiento y disposición final

de residuos y limpia de las poblaciones; construcción, mantenimiento, reparación y conservación de edificios municipales, tales como panteones, rastros, mercados y escuelas; rótulos, letreros y carteleras, y los demás asuntos que le señalen las leyes y los reglamentos.

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.”

27. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II, III y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, Desarrollo Urbano y Ecología y Obras y Servicios Públicos consideran viable la exclusión de los predios descritos dentro del considerando 23.1., del Plan Estratégico Emergente en materia de infraestructura pluvial y la Modernización del Camino a Mompaní; de igual manera se considera viable la inclusión de los predios descritos dentro del considerando número 23.2. del presente instrumento, al Plan Estratégico Emergente en materia de infraestructura pluvial y la Modernización del Camino a Mompaní, para su enajenación a través de venta directa o subasta pública a valor catastral, según lo determine la Secretaría de Administración a través del Comité de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios; de la misma forma se considera viable la enajenación del predio descrito dentro del considerando 23.3. en los términos descritos dentro del considerando número 24 del presente instrumento, así como establecer que los predios autorizados para su venta directa sean enajenados según lo señalado en el considerando 23.4 del presente instrumento, y la modificación del Acuerdo de cabildo de fecha 1 de julio de 2016 respecto del segundo párrafo del **Considerando 41**, y del Resolutivo **VIGÉSIMO SEGUNDO** para quedar de la siguiente manera:

27.1. segundo párrafo del **Considerando 41**

DICE:

“... Después de analizar el contenido del similar que se contesta y de los documentos que anexaron al mismo, me permito señalar que en opinión de esta Oficina del Abogado General, resulta procedente solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro que se proceda a la desincorporación de los **107** predios que se pretende sean enajenados en venta directa y mediante el procedimiento de subasta pública, por ser un requisito necesario e indispensable para que formen parte del dominio privado del municipio y se pueda disponer libremente de ellos.”

27.2. segundo párrafo del **Considerando 41**

DEBE DECIR:

“... Después de analizar el contenido del similar que se contesta y de los documentos que anexaron al mismo, me permito señalar que en opinión de esta Oficina del Abogado General, resulta procedente solicitar al H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro que se proceda a la desincorporación de los **111** predios que se pretende sean enajenados en venta directa y mediante el procedimiento de subasta pública, por ser un requisito necesario e indispensable para que formen parte del dominio privado del municipio y se pueda disponer libremente de ellos.”

27.3. VIGÉSIMO SEGUNDO DICE:

“...Se faculta al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, y Contratación de Servicios para que durante el procedimiento de subasta ajuste las convocatorias a favor del Municipio de Querétaro, de tal manera que si los predios ofertados no fueran de interés de algún postor se ponga en consideración del mismo Comité el valor por encima del catastral; y para el caso de que no exista ninguna enajenación posterior a la segunda convocatoria del tercer procedimiento, se instruye a dicho organismo para que por medio de una inmobiliaria enajene dichos predios, siempre y cuando el capital recaudado sea depositado dentro de los erarios municipales y esté por encima del valor catastral.”

27.4. VIGÉSIMO SEGUNDO DEBE DECIR:

“...Se faculta al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, y Contratación de Servicios para que durante el procedimiento de subasta ajuste las convocatorias a favor del Municipio de Querétaro, de tal manera que si los predios ofertados no fueran de interés de algún postor se ponga en consideración del mismo Comité el valor por encima del catastral; **y para el caso de los predios que no hayan podido ser enajenados dentro de los dos procedimientos correspondientes, se instruye a la Secretaría de Administración para que por sí o mediante la contratación de una inmobiliaria enajene dichos predios**, siempre y cuando el capital recaudado sea depositado dentro de los erarios municipales y esté por encima del valor catastral.”

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 VI, Inciso 19, 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 Acuerdo aprobado en el punto 3, apartado I, inciso 1, de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016, para excluir los predios descritos dentro del considerando 23.1.; incluir los predios descritos en el considerando número 23.2.; enajenar el predio descrito dentro del considerando número 23.3., bajo los términos expuestos en el considerando número 24, del presente instrumento, y para quedar conforme al considerando número 27.2 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la desincorporación del dominio público al dominio privado del Municipio de Querétaro, de los predios descritos dentro del considerando 23.2., del presente instrumento.

TERCERO. Se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016, respecto de su Resolutivo **VIGÉSIMO SEGUNDO**, para quedar como se señala en el considerando 27.4 del presente instrumento.

CUARTO. SE AUTORIZA dejar sin efectos el Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de mayo de 2008, aprobado en el punto 4, apartado III, inciso i, del Orden del Día, asimismo **SE AUTORIZA** el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a uso Habitacional con Densidad de Población de 600 Hab./Ha. y Servicios, para los predios descritos dentro del considerando 23.2., del presente Acuerdo; así como del predio descrito dentro del considerando número 24, apartado II. Identificado con el número 4, del Acuerdo de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016.

QUINTO. Se autoriza enajenar los predios considerados para su venta directa en el Acuerdo de Cabildo de fecha 1 de julio de 2016, de conformidad con lo señalado en el considerando 23.4 del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que realice el Dictamen de valor y Criterio de Racionalización y se faculta a la misma para que a través del Comité de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios determinen si los predios descritos dentro del considerando 23.2. puedan ser enajenados, a través de su venta directa o subasta pública, a valor catastral; asimismo deberá realizar los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público al dominio privado de los predios de referencia, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio que recaiga sobre cada uno de ellos; y una vez formalizada la enajenación, proceda a la baja en los registros e inventarios de dichos bienes inmuebles; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Finanzas.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para que emita las opiniones técnicas necesarias para el cumplimiento de los Resolutivos **TERCERO y QUINTO** del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se deja subsistente el resto del Acuerdo de fecha 1 de julio de 2016.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración de seguimiento al presente acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

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 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Oficina del Abogado General, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Adquisiciones, Enajenaciones, arrendamientos y contratación de Servicios, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, Delegación Municipal Centro Histórico, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, Delegación Municipal Epigmenio González y a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”

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

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”.