

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

07 de Febrero de 2017 · Año II · No. 34 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas del Bosque perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-A Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 5 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas del Mirador perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-E Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 6 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas del Paraíso perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-C Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 7 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas Diamante perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-B Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 8 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Biznaga, ubicado en Avenida Valle de Santiago No.153 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 9 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Capulín ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 137 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 10 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Ciruelo, ubicado en Avenida Valle de San Pedro Mártir No. 351 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 11 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Eucalipto, ubicado en Avenida Valle de Santiago No.113 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 12 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Oyamel ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 145 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 13 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Pirul ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 128 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 14 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561 Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González.
- 23 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 48, manzana 35, en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 27 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo”, ubicado en Camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

- 34 Autorización de la Denominación como “VILLAS DE LA CARAMBADA”, para el fraccionamiento de tipo popular que se pretende desarrollar en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de la Carambada”, ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 43 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADO “POLIGONO 4”, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “49 NAVES INDUSTRIALES”.
- 49 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor sin número, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 8,009.99 m² y clave catastral 140211801080807; consistente en: “55 VIVIENDAS”.
- 54 Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso de suelo Comercial y de Servicios con densidad de Población de 800 Hab./Ha, para el predio ubicado en calle Fray Luis de León s/n, ubicado en el fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.
- 62 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 del proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 67 Acuerdo por el que se Autoriza la Altura Máxima de Construcción de 22.04 metros para los Proyectos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día y en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016 en el punto 4 Apartado VI inciso 15 del Orden del día.
- 72 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Marqués de Oristán ubicado en manzana 3. Lote 3, con domicilio en Avenida Marqués de Tenerife N° 742, fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osoreo Sotomayor.
- 73 FACTIBLE que se otorgue la Relotificación, Renovación y ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
- 84 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 “LLUVIA”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “86 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 90 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 “LAJA”, ubicado en 1ra Cerrada de Altozano, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en “48 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 97 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 “LAGO”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “68 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 103 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 “BRASAS”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “103 ÁREAS PARA VIVIENDA”.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Lomas del Bosque** perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-A Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201400006 de fecha 25 de febrero de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 48 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1317/2014 de fecha 01 de abril de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio Lomas del Bosque perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-A Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio denominado Lomas del Bosque
4. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Lomas del Bosque de fecha 06 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
5. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio Lomas del Bosque perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-A Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.
6. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Lomas del Bosque, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas del Bosque reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1317/2014 de fecha 01 de abril de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" C i u d a d d e T o d o s "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Lomas del Mirador** perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-E Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201400016 de fecha 06 de marzo de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 81 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1580/2014 de fecha 16 de abril de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio Lomas del Mirador perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-E Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$32,777.94 (Treinta y dos mil setecientos setenta y siete pesos 94/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2524014 de fecha 25 de abril de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio denominado Lomas del Mirador
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Lomas del Mirador de fecha 06 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio Lomas del Mirador perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-E Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Lomas del Mirador, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Lomas del Mirador reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1580/2014 de fecha 16 de abril de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Lomas del Paraíso** perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-C Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201400009 de fecha 25 de febrero de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 96 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1258/2014 de fecha 27 de marzo de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio Lomas del Paraíso perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-C Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$27,114.84 (veinte siete mil ciento catorce pesos 84/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-762690 de fecha 27 de marzo de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio denominado Lomas del Paraíso*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Lomas del Paraíso de fecha 06 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio Lomas del Paraíso perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-C Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Lomas del Paraíso, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Lomas del Paraíso** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1258/2014 de fecha 27 de marzo de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Lomas Diamante** perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-B Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201400008 de fecha 25 de febrero de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 96 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1316/2014 de fecha 01 de abril de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio Lomas Diamante perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-B Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$25,722.81 (veinte cinco mil setecientos veintidós pesos 81/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-669616 de fecha 03 de abril de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio denominado Lomas Diamante
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Lomas Diamante de fecha 06 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio Lomas Diamante perteneciente a la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561-B Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominio Lomas Diamante, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Lomas Diamante** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1316/2014 de fecha 01 de abril de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado Biznaga ubicado en Avenida Valle de Santiago No.153 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201200222 de fecha 30 de julio de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 53 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/2767/2012 de fecha 27 de septiembre de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Biznaga ubicado en Avenida Valle de Santiago No.153 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$23,043.15 (Veinte y tres mil cuarenta y tres pesos 15/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1351850 de fecha 01 de octubre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 09 de octubre de 2012, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Biznaga*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Biznaga, de fecha 03 de agosto de 2013, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Biznaga ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.153, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 24 de octubre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condóminos Biznaga 2, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Biznaga**, reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/2767/2012 de fecha 27 de septiembre de 2012, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Capulín** ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 137 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201200256 de fecha 10 de noviembre de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 53 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/3618/2012 de fecha 06 de diciembre de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Capulín ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 137, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$11,057.63 (Once mil cincuenta y siete pesos 63/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-72312 de fecha 06 de diciembre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 09 de octubre de 2013, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Capulín
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Capulín, de fecha 14 de septiembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Capulín ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.137 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 10 de noviembre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Capulín Ciudad del Sol, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Capulín** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/3618/2012 de fecha 06 de diciembre de 2012, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Ciruelo** ubicado en Avenida Valle de San Pedro Mártir No. 351 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201200221 de fecha 30 de julio de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 80 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/2707/2012 de fecha 21 de septiembre de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Ciruelo ubicado en Avenida Valle de San Pedro Mártir No. 351 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$32,099.86 (Treinta y dos mil noventa y nueve pesos 86/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-1319013 de fecha 12 de octubre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 26 de febrero de 2014, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Ciruelo
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Ciruelo, de fecha 18 de octubre de 2013, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Ciruelo ubicado en la Avenida Valle de San Pedro Mártir No. 351, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 19 de octubre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condóminos Ciruelo, Ciudad del Sol, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Ciruelo**, reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/2707/2012 de fecha 21 de septiembre de 2012, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Eucalipto** ubicado en Avenida Valle de Santiago No.113 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201300075 de fecha 06 de septiembre de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 41 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/3364/2013 de fecha 29 de octubre de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Eucalipto ubicado en Avenida Valle de Santiago No.113 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$13,590.31 (Trece mil quinientos noventa pesos 31/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2511990 de fecha 20 de noviembre de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 26 de febrero de 2014, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Eucalipto*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Eucalipto, de fecha 03 de agosto de 2013, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Eucalipto ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.113, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 01 de diciembre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condóminos Eucalipto, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Eucalipto**, reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/3364/2013 de fecha 29 de octubre de 2013, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Oyamel** ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 145 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número APC201200253 de fecha 26 de octubre de 2012, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 53 viviendas.
2. Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/3548/2012 de fecha 29 de noviembre de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Oyamel ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 145 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
3. Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$28,499.09 (Veinte ocho mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 09/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-71604 de fecha 03 de diciembre de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 09 de octubre de 2012, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Oyamel
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Oyamel, de fecha 04 de septiembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.
6. En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Oyamel ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.145 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.
7. Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 19 de octubre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Unidad Condominal Oyamel, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Oyamel** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/CPU/FC/3548/2012 de fecha 29 de noviembre de 2012, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Pirul** ubicado en la Avenida Valle de Santiago No. 128 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201300030 de fecha 07 de junio de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 30 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/2213/2013 de fecha 22 de julio de 2013, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Pirul ubicado en la Calle Valle de Santiago No. 128 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$12,353.01 (Doce mil trescientos cincuenta y tres pesos 01/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-648566 de fecha 05 de agosto de 2013, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 26 de febrero de 2014, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Pirul*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Pirul, de fecha 03 de agosto de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado, Pirul ubicado en la Avenida Valle de Santiago No.128 Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 20 de abril de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Pirul, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Pirul** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/2213/2013 de fecha 22 de julio de 2013, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización de la Unidad Condominal denominada **Unidad Condominal Loma Verde**, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561 Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201400007 de fecha 24 de febrero de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal integrado por 5 Unidades Privativas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1252/2014 de fecha 26 de marzo de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para la Unidad Condominal denominada Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561, Fraccionamiento Real de La Loma, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$20,904.31 (veinte mil novecientos cuatro pesos 31/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-762687 de fecha 27 de marzo de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 03 de mayo de 2016, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del representante de Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara a 5 unidades privativas de la Unidad Condominal denominada Unidad Condominal Loma Verde*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción de la Unidad Condominal Loma Verde de fecha 06 de noviembre de 2015, signada por Comisión Estatal de Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior de la Unidad Condominal en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que la Unidad Condominal Loma Verde, ubicado en la Avenida Monte Caseros No. 561 Fraccionamiento Real de La Loma se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 22 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de la empresa Casas Javier de Querétaro, S.A.de C.V., el Presidente y Secretario de la Asociación Condominios Real de la Loma, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada **Unidad Condominal Loma Verde** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio DDU/COU/FC/1252/2014 de fecha 26 de marzo de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano.

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 17 diecisiete de enero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas

del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González.

8. El 28 de noviembre del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Alex Guindi Grinberg, Apoderado Legal del Fideicomiso 115 “Banco Ve por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Mas, mediante el cual solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 330/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, así como el poder del promovente, a través de los siguientes instrumentos públicos:

- 8.1 Escritura pública número 30,890 (treinta mil ochocientos noventa), del 16 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Celso De Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 del Distrito Federal, consistente en la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo que celebran por una parte “Banco Actinver”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración, Fuente de Pago y de Actividad Empresarial, identificado con el número “645”, denominado “La parte transmitente” y de la otra parte “Banco Ve por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más” como fiduciario del Fideicomiso de Administración identificado con el número “115”, denominado la “Parte adquirente”.
- 8.2 Escritura Pública número 29, 323 (veintinueve mil trescientos veintitrés), del 05 de abril del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Celso De Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 del Distrito Federal, consistente en el contrato de Fideicomiso de Administración.
- 8.3 Escritura Pública No. 29, 512 (veintinueve mil quinientos doce), del 28 de abril del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Celso De Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría Pública No. 244 del Distrito Federal, consistente en los poderes que otorga “Banco Ve por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número “115”, en favor de los señores Amin Guindi Cohen y Alex Guindi Grinberg.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/2477/2016 del 12 de diciembre del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual era Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0011/2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 001/17, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alex Guindi Grinberg; Apoderado Legal del Fideicomiso 115, “Banco Ve Por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, solicita la modificación de la normatividad por zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.79, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros para el predio identificado como fracción X-2 resultante de subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m² y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la construcción de una edificación, que permita ubicar un corporativo de oficinas, para renta, el cual se pretende desarrollar en seis niveles, además de contar con tres niveles adicionales en subterráneo, para destinarse como estacionamiento.

2. Mediante escritura 29,323 de fecha 5 de abril de 2016, pasada ante la fe del C. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración, celebrado entre los C. Amín Guindi Cohen, Alberto Guindi Grinberg, Alex Guindi Grinberg, Adela Guindi Grinberg y Andrés Guindi Grinberg, a quienes se les denomina Fideicomitentes; y a “Banco Ve Por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Institución Fiduciaria, a quien en lo sucesivo se le denominará el Fiduciario, de la escritura referida, no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

3. Con fecha 28 de abril de 2016, y mediante escritura 29,512, ante la fe del C. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, “Banco Ve Por Más”, Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso de administración identificado con el número 115, otorga poder general de pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración, poder general para actos de administración en materia laboral, poder general para actos de administración limitado entre otros, a favor de los C. Amín Guindi Cohen y Alex Guindi Grinberg.

4. Con fecha 16 de noviembre de 2016, ante la fe del C. Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría número 244 del Distrito Federal, mediante escritura 30,890, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, que celebran “Banco Actinver”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario del fideicomiso de administración, fuente de pago y de actividad empresarial, identificado con el número “645”, a quien se denomina como la parte transmitente y de otra parte “Banco Ve Por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, como fiduciario del fideicomiso de administración identificado con el número “115” en lo sucesivo denominado la parte adquirente.

Es de destacarse que a través de la citada escritura, se acredita la propiedad de la fracción en la que se pretende llevar a cabo el proyecto, para el cual se solicita la modificación de los parámetros normativos, no obstante no se presenta información de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la misma.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, con fecha 16 de mayo de 2016, autorizo la licencia de subdivisión de predios FUS201600185, a través de la cual se autorizó subdividir en 5 fracciones, el predio conformado por parcelas del ejido El Salitre con superficie de 85,421.148 m², de las cuales es motivo de la presente opinión, la fracción X-2 con superficie de 1,482.106 m².

Así mismo es de destacar que en la citada escritura, se señala que las fracciones X-4 y X-5, autorizadas en la citada subdivisión, corresponden a superficies previstas en el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de El Salitre, mismas que están condicionadas a ser transmitidas a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, así como a dotar de infraestructura vial y urbana necesarios para el desarrollo de la zona.

6. Conforme a lo señalado en la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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” N° 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio se encuentra en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

7. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201600410 de fecha 21 de enero de 2016, en el que dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en una superficie de 85,421.148 m², dentro de la cual se ubica la fracción identificada como X-2 con superficie de 1,482.106 m², un estacionamiento público, un cine con ocho salas, cafetería, dulcería y cinco máquinas de video juegos, cuarenta y ocho locales comerciales, diez restaurantes con venta y consumo de cerveza, vinos y licores, 18 islas comerciales, una pista de hielo, un centro de entretenimiento con venta de alimentos y bebidas sin alcohol, un kartodromo con venta de alimentos y bebidas sin alcohol, una cafetería, cinco tiendas ancla, 7 tiendas sub ancla, 7 locales de fast food, 7 locales comerciales y 6 locales de servicio.

Es de destacar que en el citado dictamen se señala que referente a los Coeficientes de Construcción, Coeficiente de ocupación de suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), así como la altura máxima permitida, deberá respetar, lo que marque el departamento de licencias de construcción que coordina la Dirección de Desarrollo Urbano, en base al proyecto presentado.

8. Como parte de los desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios de alta intensidad, promovidos por promotores y propietarios de parcelas de los ejidos de El Salitre y Jurica, que conforman el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, mismo

que se encuentra en proceso de consolidación, dentro de los proyectos que se están desarrollando actualmente, se destaca un centro comercial que se ubica al oriente de la carretera Federal 57 (en una sección que se identifica como Paseo de la República) y al sur del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, el cual se encuentra en proceso de consolidación, con el establecimiento de actividades comerciales, recreativas, de hospedaje y al que se pretende incorporar un proyecto para actividades de servicios (oficinas), en una fracción de la poligonal que corresponde al área en estudio.

9. Respecto al acceso al predio, se comunica internamente de la plaza comercial referida en el antecedente anterior inmediato, no obstante la fracción en estudio cuenta con frente a la vialidad proyectada en el esquema de desarrollo de la zona de El Salitre, la cual no se ha desarrollado ni urbanizado en la sección que da frente al predio, misma que deberá ser habilitada y urbanizada por el promotor previo a su desarrollo, a fin de garantizar una fluidez vehicular en la zona que permita generar una movilidad adecuada en el sitio, lo que permitirá generar vías alternas de comunicación a los residentes, habitantes y usuarios de la zona.

10. Si bien el promotor no presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, en su petición refiere que se pretende desarrollar una edificación en seis niveles, además de contar con tres niveles adicionales en subterráneo para la dotación del área de estacionamiento, con la finalidad de destinar el inmueble para la renta de oficinas, con un proyecto que se pretende integrar al entorno y al tipo de edificaciones que se han desarrollado en la zona.

11. De revisión a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, al encontrarse el predio en una zonificación habitacional con densidad de 200 hab./ha. sobre un Corredor Urbano (CoU) que cuenta con una zona homogénea con densidad de población de 200 hab./ha, le aplica la normatividad equivalente a H2, por lo que le corresponde un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.8, y una altura máxima de construcción de 10.50 metros ó 3 niveles.

De lo anterior y para el desarrollo de su proyecto, con el que el promotor pretende dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, los parámetros requeridos para su desarrollo son conforme al siguiente análisis normativo del proyecto:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad del Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.79	+ 0.19
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	3.6	+ 1.8
Altura Máxima	10.50 metros	27.00 metros	+ 16.50 metros

12. De revisión al plan municipal de desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el proyecto en estudio.

Así mismo el plan municipal de desarrollo 2015-2018, dentro de su eje 4, enfocado a impulsar una ciudad con desarrollo, contempla como un punto estratégico, que es el incentivar el turismo y diversificar la oferta en el municipio, por lo que uno de los objetivos generales de dicho eje, es aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comerciales y de servicios, en beneficio de los ingresos de la población del municipio de Querétaro, ampliando los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que en el predio se encuentra la construcción de una edificación de tipo vertical, al que se accesa por vialidades internas de la plaza comercial, en donde se ubican locales comerciales de diversos giros, actividades de servicio y hospedaje, lo que conforma un proyecto integral, con comunicación hacia la carretera Federal 57 (identificada en un tramo como Paseo de la República) y la gasa de incorporación al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, adicionalmente en la zona se cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, para su operación y funcionamiento.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la modificación de la normatividad por zonificación, respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 0.79, modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con superficie de 1,482.106 m² y clave catastral 14 01 001 41 092 030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación municipal Epigmenio González, para quedar conforme a lo siguiente:**

Concepto	Parámetros de Normatividad del Proyecto
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.79
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	3.6
Altura Máxima de Construcción a partir del nivel de banquetta	27.00 metros

Lo anterior, al encontrarse en una zona en la que se han conformado una diversidad de actividades comerciales y de servicio heterogéneas, de mediana y alta intensidad, con lo que se generará una mezcla y una intensidad de usos de suelo que conformarán un proyecto integral, con comunicación a través de vialidades internas comunes, logrando una imagen urbana conceptual moderna y homogénea en la zona, la cual cuenta con servicios de infraestructura adecuadas para uso de suelo intenso por lo que no se modifica la estructura urbana del sitio, debido a lo cual los parámetros del proyecto permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de la infraestructura ya instalada para el desarrollo de su proyecto, lo que garantiza que se establezcan servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de una edificación que generará un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y abandonados, y en donde adicionalmente, el destino que se pretende dar al inmueble para generar un proyecto destinado a otorgar servicio, se apoyará a lo referido en el citado plan, en el que se contempla en su eje 4 el incentivar y diversificar la oferta en el municipio, ampliando los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante se deberá condicionar a lo siguiente:

- 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 tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.
- 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.

- 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 referidas.
- El promotor debe llevar a cabo la urbanización y transmisión de la sección vial de la Calle Palma Coyol, a fin de garantizar el acceso a la fracción en estudio, y así dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en la autorización de subdivisión de predios referida en el antecedente 5 del presente documento.
- 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.
- 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 de Gobierno y la Delegación Municipal correspondiente.
- 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 el 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...”

11. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/2478/2016 del 12 de diciembre del 2016, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones, debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 4 fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“ **VI.** Emitir, por sí o con base en estudios elaborados por consultores especializados que al efecto presenten los interesados, dictámenes de impacto en movilidad que deberán ser considerados como condición para emitir cualquier autorización, otorgamiento o modificación de uso de suelo, relacionado con obras, desarrollos inmobiliarios o autorizaciones de funcionamiento para establecimientos cuya superficie exceda los 500 metros cuadrados, incluyendo especialmente

fraccionamientos y condominios, centros comerciales, mercados o centrales de abasto, supermercados, tiendas departamentales o de conveniencia, escuelas y hospitales, hoteles, moteles y restaurantes, fábricas, terminales de transporte público, centros financieros y de servicios, clubes e instalaciones deportivas, cines, teatros y auditorios u otras edificaciones análogas. Dichos dictámenes podrán señalar las acciones de mitigación a que estará condicionado el uso del suelo y determinar, conforme a las disposiciones generales que al efecto se establezcan, la donación de señales de tránsito, dispositivos de semaforización, cableado, pintura, vialetas, barreras de protección, reflejantes, luminarias u otros elementos necesarios para la señalización vial.”

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 001/17 citada en el antecedente 10 diez 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/020/2017 de fecha 11 de enero de 2017, 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.”

13. 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 Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González,** lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 001/17, 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 17 diecisiete de enero de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 7 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 a la Normatividad por Zonificación respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.79, modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como de la Altura Máxima Permitida de 10.50 metros a 27 metros, para el predio identificado como fracción X-2, resultante de la subdivisión de parcelas del ejido El Salitre, con la clave catastral 140100141092030, ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra; Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica 001/17 señalada en el considerando 10 diez 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 10 diez 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. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

CUARTO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

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

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, así como a la Delegación Municipal de Epigmenio González, a fin de que si existiera algún impacto social negativo, derivado de la aprobación del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito a dichas Dependencias para que se brinde el apoyo necesario para resolverlos.

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 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Apoderado Legal del Fideicomiso 115 "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 18 DIECIOCHO DE ENERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 48, manzana 35, en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

4. Mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Manuel Enrique Lara Morales, solicita lo siguiente: “la modificación del uso de suelo del lote 48 de la manzana 35 ubicado en la Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta Ciudad, con una superficie de 291.82 m², y con clave catastral 140100116035048. A fin de obtener uso el uso de suelo habitacional y de servicios radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 290/DAI/2016.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 70,013 de fecha 03 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número 5, 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 376958/5 de fecha 05 de octubre de 2015.

6. Mediante Oficio SAY/DAI/2316/2016 de fecha 16 de noviembre 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 Manuel Enrique Lara Morales, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1624/2016 bajo el número de Folio **233/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Manuel Enrique Lara Morales **solicita el cambio de uso de suelo, a uso de suelo habitacional y de servicios, para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 48, de la manzana 35 con superficie de 291.817, identificado con clave catastral 14 01 001 16 035 048, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo en el predio actividades compatibles a la zona.

2. Se acredita la propiedad del lote 48, manzana 35, del fraccionamiento Vista Dorada, a favor del C. Manuel Enrique Lara Morales, mediante escritura 70,013 de fecha 3 de septiembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública Número

5 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello electrónico del Registro, en el Folio inmobiliario 00376958/0005, de fecha 05 de octubre de 2015.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad, el lote 48, se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 046, y cuenta con una superficie de 291.817m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, se observo que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab/Ha. (H0.5)

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

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

6. Mediante Oficio No. DEM/DPA/964/2016 de fecha 11 de noviembre de 2016 la Dirección de Ecología Municipal informa que respecto al Programa de ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (PAOL), el predio identificado como lote 48 de la manzana 35 con clave catastral 14 00 16 035 048, ubicado en Avenida Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Villa Cayetano Rubio se localiza dentro de la UGA no. 100 denominada Zona Urbana Querétaro con una Política Urbana.

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

8. En lo que se refiere al uso permitido, su acceso es a través de la calle Loma de Pinal de Amoles, vialidad de carácter local con flujo vehicular continuo, que sirve de acceso al fraccionamiento la Ermita y conexión con el Boulevard Bernardo Quintana, haciendo notar que no obstante a su colindancia con lotes del fraccionamiento Loma Dorada le fue asignada una densidad menor a lotes del fraccionamiento Vista Dorada.

9. Así mismo, no se presenta en la petición una propuesta específica del proyecto a realizar, que permita llevar a cabo un análisis de los espacios y del cumplimiento de conservación a la normatividad aplicable a la zona, por lo que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorice la modificación de uso de suelo, el proyecto a presentar, debe cumplir con la normatividad y reglamentación aplicable al proyecto y a la zonificación en que se ubique el predio.

10. De inspección a la zona, se observo la vialidad de acceso que cuanta en su arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación y sin banquetas, sobre el que se da un tránsito de mediana intensidad, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado publico, destacando que el predio en estudio se encuentra libre de construcción, encontrándose delimitado en su frente por una malla ciclónica.

Adicionalmente se tiene, que en predios ubicados al oriente y al poniente del predio en estudio, se han instalado actividades principalmente de servicios, lo que ha modificado la estructura de la zona, no observándose edificaciones destinadas a uso habitacional, en predio con frente a la calle Pinal de Amoles, que le da frente al predio en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable, el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 48 de la manzana 35 con superficie de 291.0817 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

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

• Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Villa Cayetano Rubio, para la zonificación habitacional con densidad de población de 50 hab/ha.

• Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

• El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, con la habilitación de baquetas al frente de su propiedad y servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

• Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

• Presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad del municipio de Querétaro dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.

• Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

• Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

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

• En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría 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 otorgadas por el H. Ayuntamiento, en 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 dictamen correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promover, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

7. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los citados Estudios Técnicos, 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 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.”

8. 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 Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab/Ha (H0.5) a Uso de Habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha y Servicios (H2S) para el predio ubicado en calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 48, manzana 35, en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

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 20 del orden del día, por mayoría de 13 votos a favor y 2 abstenciones del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 50 Hab/Ha (H0.5) a Uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab/Ha y Servicios (H2S) para el predio ubicado en calle Loma de Pinal de Amoles, identificado como lote 48, manzana 35, en el Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el Estudio Técnico **233/16**, señalado en el considerando 6 seis 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 6 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y 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 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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo 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 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, Dirección de Ingresos, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al ciudadano Manuel Enrique Lara Morales...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 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 25 de octubre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo", ubicado en Camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 Y 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 16 FRACCIONES I, IV, V, 137, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145 Y 163 DEL ABROGADO CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, DE CONFORMIDAD CON LO QUE SEÑALA EL ARTÍCULO TRANSITORIO SEXTO DEL VIGENTE CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. 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 escritura pública número 63,527 de fecha 22 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Octavio Gómez y Gómez, Notario Público número 4 en la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella ciudad, bajo el folio mercantil número 1066, del 15 de noviembre de 2001, mediante la cual fue protocolizada el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la empresa "Constructora e Inmobiliaria Perinorte Dos", S.A. de C.V., en la cual se resuelve cambiar de denominación social para quedar como "Constructora María Teresa", S.A. de C.V.

4. Mediante escritura pública número 22,888 de fecha 11 de junio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Mier Padrón, Notario Público en ejercicio del primer distrito judicial del Estado de San Luis Potosí, adscrito a la Notaría Pública Número 15, se hace constar el poder especial otorgado por "Constructora María Teresa", S.A. de C.V., representado por José David Rangel Lozano en su carácter de administrador único y apoderado, a favor del C. Luis Arturo López Martínez.

5. Acredita la propiedad del predio donde se desarrolla el fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo", mediante la escritura pública número 61,621 de fecha 13 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Luis Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00217229/0001, de fecha 29 de agosto de 2006, en la que se hace constar el contrato de compraventa por parte de la sociedad mercantil denominada "Constructora María Teresa", S.A. de C.V., respecto de una fracción del predio rústico conocido como la fracción IV del Potrero de la Mesa de Carrillo, con superficie de 80,000.03 m², ubicado en camino a Mompaní, en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

6. Mediante escrito de fecha 29 de Marzo de 2016, el Ing. Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., quien requiere la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo", ubicado en el camino a Mompaní en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

7. Derivado la solicitud presentada por el Ing. Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/051/2016 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera opinión técnica al respecto, remitiéndola bajo el número de Folio **157/16**, relativo a la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo", ubicado en Camino a Mompaní, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la reducción de 11.27 m² en la superficie vendible habitacional, los cuales se incrementan en el área de vialidades, de la cual se transcribe lo siguiente:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio con número de folio SAY/DAI/051/2016, en el cual solicita la opinión técnica, en relación al escrito del Ing. Arturo López Martínez, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., quien requiere la modificación y revisión de las tablas por la sumatoria de la **Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo"**, con No. de oficio DDU/COPU/FC/2609/2009 de fecha 15 de junio de 2009.

2. Mediante escritura pública número 63,527 de fecha 22 de agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Octavio Gómez y Gómez, Notario Público número 4 en la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de aquella ciudad, bajo el folio mercantil número 1066, del 15 de noviembre de 2001, mediante la cual fue protocolizada el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la empresa “Constructora e Inmobiliaria Perinorte Dos”, S.A. de C.V., en la cual se resuelve cambiar de denominación social para quedar como “Constructora María Teresa”, S.A. de C.V.
3. Mediante escritura pública número 22,888 de fecha 11 de junio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Mauricio Mier Padrón, Notario Público en ejercicio del primer distrito judicial del Estado de San Luis Potosí, adscrito a la Notaría Pública Número 15, se hace constar el poder especial otorgado por “Constructora María Teresa”, S.A. de C.V., representado por José David Rangel Lozano en su carácter de administrador único y apoderado, a favor del C. Luis Arturo López Martínez.
4. Acredita la propiedad del predio donde se desarrolla el fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión Carrillo”, mediante la escritura pública número 61,621 de fecha 13 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Luis Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00217229/0001, de fecha 29 de agosto de 2006, en la que se hace constar el contrato de compraventa por parte de la sociedad mercantil denominada “Constructora María Teresa”, S.A. de C.V., respecto de una fracción del predio rústico conocido como la fracción IV del Potrero de la Mesa de Carrillo, con superficie de 80,000.03 m², ubicado en camino a Mompaní, en la Delegación Félix Osores Sotomayor.
5. Mediante oficio No. 816.7-SZQ-DP560/2004 de fecha 20 de diciembre de 2004, la Comisión Federal de Electricidad, otorgó la factibilidad de suministro del servicio de energía eléctrica para el desarrollo ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní en esta Ciudad de Querétaro.
6. Presenta copia del Deslinde No. DT 2005085 de fecha 23 de noviembre de 2005, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, para una superficie de 21-59-85.308 ha., de donde se desprende la fracción que ocupa el fraccionamiento.
7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo No. 2005-7013 de fecha 28 de noviembre de 2005 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, se autorizó el uso de suelo habitacional para ubicar 16 lotes comerciales y 414 casas habitación en el predio ubicado en la fracción IV del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor, en el que se desarrolla el fraccionamiento “Misión de Carrillo”.
8. Con el objeto de realizar un ajuste en las medidas del predio, el desarrollador presenta copia de la escritura pública número 65,641 de fecha 27 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 4 de este partido judicial, en la que se protocoliza el deslinde catastral, la subdivisión de predio rústico y rectificación de medidas del predio rústico conocido como la fracción segregada de la fracción cuatro del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo ubicado en el camino a Mompaní, en esta ciudad. Instrumento inscrito bajo los folios inmobiliarios números 217227/02, 217229/02, 217229/04, 217229/03 y 248842/01 de todos de fechas 10 de Octubre del 2007, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Querétaro.
9. Mediante oficio con folio No. VE/540/2006 de fecha 8 de mayo de 2006, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un total de 90 viviendas ubicadas en la fracción 4 del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo.
10. Mediante oficio con folio No. VE/772/2006 de fecha 30 de junio de 2006, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un total de 50 viviendas ubicadas en la fracción 4 del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo.
11. Mediante oficio DDU/DU/4213/2006 de fecha 21 de agosto de 2006, la Dirección de Desarrollo Urbano municipal autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado “Misión Carrillo”, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
12. Mediante oficio 06-044, contrato número QR-033-04-D, de fecha 08 de septiembre de 2006, la Comisión Estatal de Aguas aprobó los proyectos ejecutivos de agua potable y alcantarillado sanitario del fraccionamiento “Misión de Carrillo”.
13. Mediante oficios con folio No. VE/1147/2006 y VE/1377/2006, de fechas 15 de septiembre de 2006 y 10 de noviembre de 2006 respectivamente, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un total de 160 viviendas ubicadas en la fracción v del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo.
14. Mediante el oficio No. SEDESU/SSMA/861/2006 de fecha 20 de septiembre de 2006, signado por el L.A. Renato López Otamendi, Secretario de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza la procedencia en materia de impacto ambiental únicamente para 140 viviendas del fraccionamiento “Misión Carrillo”.
15. Mediante oficio DDU/DU/5085/2006 de fecha 9 de octubre de 2006, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen de Impacto Vial, otorgado por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para el fraccionamiento “Misión Carrillo” con oficio No.

SSPM/DT/IT/178/2006, de fecha 19 de septiembre de 2006, considerando factible su desarrollo, siempre y cuando el desarrollador efectúe las acciones de mitigación indicadas en el mismo.

16. La Comisión Federal de Electricidad aprobó el proyecto de la red subterránea en media tensión, baja tensión y alumbrado público del fraccionamiento "Misión Carrillo", mediante oficio F184/2006, de fecha 26 de octubre de 2006, signado por el Ing. Julio César Oropeza Ferrer, jefe del departamento de distribución de la C.F.E. zona Querétaro.

17. Por Acuerdo de cabildo de fecha 13 de febrero de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la licencia de ejecución de obras de urbanización de la Etapa I y nomenclatura de calles del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

18. El promotor presenta los siguientes recibos de pago, emitidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal:

- Folio G 627388 de fecha 6 de marzo de 2007, por la cantidad de \$22,211.98 (Veintidós mil doscientos once pesos 98/100 M.N.), amparando el pago por impuesto por superficie vendible de la Etapa I del fraccionamiento "Misión de Carrillo"

- Folio G 627387 de fecha 6 de marzo de 2007, por la cantidad de \$136,552.31 (Ciento treinta y seis mil quinientos cincuenta y dos pesos 31/100 M.N.), amparando el pago por Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de la Etapa I del fraccionamiento "Misión de Carrillo"

19. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/543/2007 de fecha 29 de junio de 2007, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado autoriza en materia de impacto ambiental su procedencia para 129 viviendas adicionales a las 140 viviendas previamente autorizados, señalando que deberá dar cabal cumplimiento a lo señalado en el oficio de autorización de procedencia en materia de impacto ambiental No. SEDESU/SSMA/861/2006 de fecha 20 de septiembre de 2006.

20. Mediante oficio con folio No. VE/0918/2007 de fecha 17 de agosto de 2007, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un total de 80 viviendas ubicadas en la fracción IV del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo.

21. Mediante acuerdo de cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de lotes del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo" Etapa I, en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

22. Mediante sesión de cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de Nomenclatura de la Etapa II del fraccionamiento denominado "Misión Carrillo", ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

23. El promotor presenta los siguientes recibos de pago, emitidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal:

- Folio G 0941422 de fecha 17 de septiembre de 2007, por la cantidad de \$21,245.35 (Veintiún mil doscientos cuarenta y cinco pesos 35/100 M.N.), amparando el pago por impuesto por superficie vendible de la Etapa II del fraccionamiento "Misión de Carrillo"

- Folio G 0941421 de fecha 17 de septiembre de 2007, por la cantidad de \$95,681.81 (Noventa y cinco mil seiscientos ochenta y un pesos 81/100 M.N.), amparando el pago por Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de la Etapa II del fraccionamiento "Misión de Carrillo"

24. Presenta escritura pública número 22,842 de fecha 30 de agosto de 2007, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Adscrito a la notaría número 31 de esta Demarcación Notarial de Querétaro e inscrito bajo los folios inmobiliarios números 267875/01, 267876/01, 267877/01, 217229/05, 15/03, 267727/03, 217229/06, 267727/02, 267729/02, 267730/02, 267732/02, 267727/04, 267729/03, 267730/03 y 267732/03 todos de fecha 22 de Mayo del 2008, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, en la que hace constar lo siguiente:

a. Protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 8 de febrero de 2005 en que se autorizo el cambio de uso de suelo de preservación ecológica agrícola moderada a uso habitacional, con densidad de población de 300 hab/ha para la fracción norte del inmueble ubicado en la fracción IV del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, en el que se desarrolla el fraccionamiento.

b. Protocolización del Acuerdo de sesión de cabildo de fecha 13 de Febrero del 2007, en que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización y autorización de nomenclatura de la Etapa I y nomenclatura de calles del fraccionamiento.

c. La formalización de transmisión al municipio de Querétaro de la donación de las áreas verdes y equipamiento urbano, así como las vialidades de la Etapa I del fraccionamiento "Misión Carrillo", de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

25. El promotor presenta plano de autorización del proyecto de áreas verdes emitido por la dirección de mantenimiento de infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, con folio No. SSPM/DMI/CNI/264/2007 de fecha 31 de agosto de 2007, estando en la actualidad habilitado conforme al citado proyecto.

26. Presenta copia de la escritura pública número 23,496 de fecha 25 de octubre de 2007, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Adscrito a la Notaría número 31 de esta Demarcación Notarial, inscrito bajo los folios inmobiliarios números 268256/01 y 267729/04 de fecha 29 de Mayo del 2008, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Querétaro, en la que hace constar lo siguiente:

a. La protocolización del Acuerdo de sesión de cabildo de fecha 28 de agosto de 2007, en que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización y autorización de nomenclatura de la Etapa II del fraccionamiento denominado "Misión Carrillo".

b. La transmisión a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 7,490.96 m², por concepto de vialidades de la Etapa II del fraccionamiento.

27. Mediante el oficio No. SEDESU/SSMA/1003/2007 de fecha 12 de noviembre de 2007, firmado por el L. A. Renato López Otamendi, Secretario de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza en materia de impacto ambiental el fraccionamiento "Misión Carrillo" en su Etapa III, correspondiente a 69 viviendas adicionales a las previamente autorizadas.

28. Mediante oficio con folio No. VE/0385/2008 de fecha 11 de abril de 2008, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un total de 50 viviendas ubicadas en la fracción IV del predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo.

29. Mediante acuerdo de cabildo de fecha 13 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo" Etapa III, así como la autorización provisional para venta de lotes de la etapa II del citado fraccionamiento, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

30. El promotor presenta los siguientes recibos de pago, emitidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal:

• Folio G 1478731 de fecha 3 de junio de 2008, por la cantidad de \$12,009.18 (Doce mil nueve pesos 18/100 M.N.), amparando el pago por impuesto por superficie vendible de la Etapa III del fraccionamiento "Misión de Carrillo".

• Folio G 1478732 de fecha 3 de junio de 2008, emitido por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal por la cantidad de \$114,178.96 (Ciento catorce mil ciento setenta y ocho pesos 96/100 M.N.), amparando el pago por Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento "Misión de Carrillo".

31. Mediante Actas de Entrega-Recepción de fechas 6 de mayo de 2008, 27 de octubre de 2008 y 24 de febrero de 2009, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la Constructora María Teresa, S.A. de C.V. la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Frac. "Misión de Carrillo", de las Etapas I, II, III y IV., según convenio No. F184/2006 celebrado el 26 de octubre de 2006.

32. Mediante oficio QR-033-04-D, de fecha 08 de julio de 2008, la Comisión Estatal de Aguas aprobó los proyectos ejecutivos de agua potable y alcantarillado sanitario del fraccionamiento "Misión Carrillo".

33. Mediante el oficio No. SEDESU/SSMA/0714/2008 de fecha 26 de agosto de 2008, firmado por el L. A. Renato López Otamendi, Secretario de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza la procedencia en materia de impacto ambiental para las 76 viviendas correspondientes a la Etapa IV del fraccionamiento "Misión Carrillo".

34. Mediante Acuerdo de cabildo de fecha 23 de septiembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la autorización licencia para la ejecución de obras de urbanización de la Etapa IV del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo", así como la autorización provisional para venta de lotes de la etapa III del citado fraccionamiento, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

35. El promotor presenta los siguientes recibos de pago, emitidos por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal:

• Folio G 1609157 de fecha 8 de octubre de 2008, por la cantidad de \$13,375.23 (Trece mil trescientos setenta y cinco pesos 23/100 M.N.), amparando el pago por impuesto por superficie vendible de la Etapa IV del fraccionamiento "Misión de Carrillo".

• Folio G 1609158 de fecha 8 de octubre de 2008, emitido por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal por la cantidad de \$98,131.24 (Noventa y ocho mil ciento treinta y un pesos 24/100 M.N.), amparando el pago por Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de la Etapa IV del fraccionamiento "Misión de Carrillo".

36. Mediante Actas Administrativas de Entrega-Recepción del fraccionamiento "Misión de Carrillo" 1ª y 2ª entrega, de fechas 18 de diciembre de 2008 y 25 de junio de 2009 respectivamente, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Constructora María Teresa", S.A. de C.V.

37. Presenta Escritura Pública número 26,747 de fecha 16 de enero de 2009, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Ramírez, Notario Titular de la Notaría número 20 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio inmobiliario No.00322236/0001 de fecha 26 de junio de 2009, en la que hace constar lo siguiente:

a. La protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 23 de Septiembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo" Etapa IV, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, y venta provisional de lotes de la etapa III.

b. La formalización de transmisión al municipio de Querétaro de la donación una superficie de 8,067.93 m² por concepto de vialidades de la Etapa IV del fraccionamiento "Misión Carrillo", de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

38. Presenta Escritura Pública número 27,032 de fecha 19 de marzo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Ramírez, Notario Titular de la Notaria número 20 de este partido judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios número 00267732/0006, 00322159/0001, 00322160/0001, 00322161/0001, 00322162/0001, 00322163/0001, 00322164/0001, 00322164/0001, 00322166/0001, 00322167/0001, 00322168/0001, 00322169/0001, 00322170/0001, 00322171/0001, 00322172/0001, 00322173/0001, 00322174/0001, 00322175/0001, 00322176/0001, 00322177/0001, 00322178/0001, 00322179/0001, 00322180/0001, 00322181/0001, 00322182/0001, 00322183/0001, 00322184/0001, 00322185/0001, 00322186/0001, 00322187/0001, 00322188/0001, 00322189/0001, 00322190/0001, 00322191/0001, 00322192/0001, 00322193/0001, 00322194/0001, 00322195/0001, 00322196/0001, 00322197/0001, 00322198/0001, 00322199/0001, 00322200/0001, 00322201/0001, 00322202/0001, 00322203/0001, 00322204/0001, 00322205/0001, 00322206/0001, 00322207/0001, 00322208/0001, 00322209/0001, 00322210/0001, 00322211/0001, 00322212/0001, 00322213/0001, 00322214/0001, 00322215/0001, 00322216/0001, 00322217/0001, 00322218/0001, 00322219/0001, 00322220/0001, 00322221/0001, 00322222/0001, 00322223/0001, 00322224/0001, 00322225/0001, 00322226/0001, 00322227/0001, 00322228/0001, 00322229/0001, 00322230/0001, 00322231/0001, 00322232/0001, 00322233/0001, 00322234/0001, de fecha 26 de junio 2009. en la que hace constar la protocolización del Acuerdo de cabildo de fecha 09 de diciembre de 2008, del H. Ayuntamiento de Querétaro, en el que se aprobó la autorización provisional para la venta de lotes de la Etapa IV, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo" en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

39. Presenta Escritura Pública número 27,173 de fecha 21 de abril de 2009, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Ramírez, Notario Titular de la Notaria número 20 de este partido judicial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00322239/0001 de fecha 26 de junio de 2009. en la que hace constar lo siguiente:

a. La protocolización del acuerdo de cabildo de fecha 13 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el acuerdo relativo a la licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión Carrillo" Etapa III, y autorización provisional de venta de lotes de la etapa II, en la Delegación Félix Osores Sotomayor.

b. La formalización de transmisión al municipio de Querétaro de la donación una superficie de 9,014.87 m² por concepto de vialidades de la Etapa III del fraccionamiento "Misión Carrillo", de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

40. Mediante oficio número SSPM/DT/IT/1366/2009 fecha 13 de mayo de 2009, la Dirección de Transito Municipal emitió la Autorización del proyecto de la bahía de transporte público a realizar en el Camino a Mompani, ello acorde a la autorización del oficio con número de folio SSPM/DT/IT/178/2006.

41. Mediante oficio DDU/COPU/FC/2609/2009 de fecha 15 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de Relotificación del fraccionamiento denominado "Misión de Carrillo", Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en virtud de que mediante oficio No. SSPM/DT/IT/178/2006 de fecha 13 de mayo de 2009, la Dirección de Transito Municipal emitió la Autorización del proyecto de la bahía de transporte público a realizar en el Camino a Mompani, motivo por el cual pretende modificar la Relotificación y traza de la Etapa II, disminuyendo en 78.58 m² de la superficie vendible e incrementando de la misma cantidad en la superficie vial.

42. Mediante oficio No. SSPM/DAA/ALU/325/2009 de fecha 14 de agosto de 2009, el Departamento de Alumbrado Público emitió el Dictamen Aprobado de las instalaciones de alumbrado público del fraccionamiento Misión de Carrillo, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

43. Mediante oficio No. DMC/DSCE/2631/2009, de fecha 27 de agosto de 2009, signado por el Director Municipal de Catastro, informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento "Misión de Carrillo", perteneciente a la empresa María Teresa, S.A. de C.V., la superficie vendible de las Etapas I, II, III y IV se encuentran enajenadas al 100%.

44. Mediante Acuerdo de fecha 29 de septiembre de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa II del fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo" en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, identificado con número de expediente 40/09.

45. Mediante Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro resolvió lo relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo" en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad, publicado en la Gaceta Municipal, número 63, de fecha 20 de marzo de 2012.

46. El Promotor presenta fianza folio 326824, emitida por fianzas DORAMA, a favor de Municipio de Querétaro, por la cantidad de \$1'379.542.66 (un millón trescientos setenta y nueve mil quinientos cuarenta y dos pesos 66/100 M.N), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización la cual garantiza el mantenimiento y construcción de dichas obras por el termino de un año, contando a partir de la fecha recepción y entrega del fraccionamiento, como se indica en el acuerdo SEGUNDO, del Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2012, relativo a la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo" en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

47. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/563/2016, de fecha 16 de febrero de 2016, emite el visto bueno del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Misión de Carrillo, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debido a la reducción de 11.27 m² en la superficie vendible habitacional, los cuales se incrementan el área de vialidades, para quedar conforme a las siguientes superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO MISIÓN DE CARRILLO				
CONCEPTO	Autorización DDU/COU/FC/2609/2009		Propuesta de Relotificación	
	SUERFICIE	%	SUERFICIE	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	38,469.18	47.95%	38,457.91	47.94%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL	1,289.80	1.61%	1,289.80	1.61%
ÁREA DE DONACIÓN	8,022.37	10.00%	8,022.37	10.00%
VIALIDADES	32,441.02	40.44%	32,452.29	40.45%
TOTAL	80,222.37	100.00%	80,222.37	100.00%

48. Derivado de la relotificación del fraccionamiento referida en el punto anterior, el promotor deberá Transmitir mediante escritura pública y a Título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, una superficie adicional de 11.27 m² por concepto de vialidades, que se genera por el incremento en la superficie vial del fraccionamiento.

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 "Misión de Carrillo"**, ubicado en Camino a Mompaní, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la reducción de 11.27 m² en la superficie vendible habitacional, los cuales se incrementan en el área de vialidades, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el **punto 47 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 transmitir mediante escritura pública y a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, derivada de presente Relotificación una superficie de 11.27 m² por concepto de vialidad, en un plazo máximo de seis meses a partir de la presente autorización, para lo cual deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno."

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/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, 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 viable la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Misión de Carrillo", ubicado en Camino a Mompaní, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, debido a la reducción de 11.27 m² en la superficie vendible habitacional, los cuales se incrementan en el área de vialidades, según lo señalado en la opinión técnica número 157/16 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 25 de octubre de 2016, en el Punto 5, Apartado III, inciso 20, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Misión de Carrillo”, ubicado en Camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo establecido en la opinión técnica número **157/16**, señalada en el considerando 7 siete del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá transmitir mediante escritura pública y a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, derivada de presente Relotificación una superficie de 11.27 m² por concepto de vialidad, en un plazo máximo de seis meses a partir de la presente autorización, para lo cual deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.

TERCERO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica con número de folio **157/16**, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 7 del presente Acuerdo.

CUARTO. El presente Acuerdo deberá 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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del promotor, debiendo presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

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 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, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique a la persona moral denominada “Constructora María Teresa” 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 VEINTISÉIS DE OCTUBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

...I.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).

... **CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y ecología municipal, el ejercicio de las facultades siguientes, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 02 de agosto de 2016 dirigido al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la Sociedad Anonimia de Capital Variable denominada Inmobiliaria Cordillera S.A de C.V., a través de su Representante Legal el Ing. Jose Lecona García, solicita la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación y Nomenclatura del Fraccionamiento "Villas de la Carambada", ubicado en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 2,950 de fecha 10 de abril del año 2000, ante la fe del Lic. Miguel Calzada Mercado, Notario Público Adscrito a la Notaria Número 34 de esta Demarcación Notarial, quien es titular el Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio Mercantil número 6963/1 de fecha 18 de enero de 2001, se hace constar la comparecencia de la señora Carmen Alcocer Pozo y el señor Luis Alfonso García Alcocer, con el objeto de formalizar la Constitución de una Sociedad Anonimia de Capital Variable denominada Inmobiliaria Cordillera S.A de C.V.

2. Mediante escritura Pública número 40,971 de fecha 07 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaria Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio mercantil electrónico número 30721 de fecha 07 de mayo de 2014, se hace constar el otorgamiento de poderes que otorga la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Cordillera Sociedad Anonimia de Capital Variable, representada en este acto por el administrador único el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, que otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio y Poder General Cambiario, a favor de los señores Hilda García Jimeno y Jose Lecona García.

3. Mediante escritura pública número 41,775 de fecha 22 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaria Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00369910/0007 de fecha 01 de octubre de 2014, se hace constar el contrato de compraventa que celebran el señor Jose Arnulfo Benjamín Rogelio Herrera Montes, a quien se le denomina la parte vendedora y la señora Lourdes García Alcocer representante de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Cordillera Sociedad Anonimia de Capital Variable, a quien se le denomina la parte compradora, de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 24,758.92 m² e identificado con la clave catastral 140100120600001.

4. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaria de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el deslinde catastral folio DMC2015001 de fecha 03 de julio de 2015, para el inmueble ubicado en la fracción 1 de la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 26,983.16m², identificado con la clave catastral 140100120600001.

5. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, ahora Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. de Dictamen DUS201505035 de fecha 04 de agosto de 2015, autorizo un desarrollo habitacional con 148 viviendas y una área comercial para el inmueble ubicado en la fracción 1 de la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 26,983.16m², e identificado con la clave catastral 140100120600001, señalando que deberán cumplir con las condicionantes contenidas en el citado dictamen.

6. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DP-257/2015 de fecha 12 de agosto de 2015 emite Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el inmueble de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad e identificado con la clave catastral 140100120600001.

7. Mediante escritura pública numero 44,248 de fecha 19 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito de la Notaria Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00369910/008 de fecha 31 de agosto de 2015, se hace constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral folio DMC2015001 de fecha 03 de julio de 2015, el cual contiene el Deslinde Catastral de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 26,983.16m², e identificado con la clave catastral 140100120600001.

8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio VE/1508/2015 de fecha 11 de septiembre de 2015, con número de expediente QR-014-15D emite la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 136 viviendas de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción del presente.

9. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, autorizó el proyecto para realizar trámites ante otras dependencias de la red de baja tensión, red de media tensión y la red de alumbrado público, mediante de planos de fecha 06 de noviembre de 2015, para un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio No. DGAOT/455/2015 de fecha 20 de noviembre de 2015, número de expediente QR-014-15-D, emitió el estudio hidrológico y conforme a lo señalado en el oficio No. DGAOT/454/2015 de fecha 19 de noviembre de 2015, para el inmueble ubicado de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad y se determina que bajo los esquemas de planeación que contienen las acciones y necesarias en materia de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial; en este último rubro, no se indico la necesidad de realizar un estudio hidrológico dada la superficie del predio; sin embargo se indica la conformación del canal existe ubicado al norte de su desarrollo, por lo que se hace necesario que realice un análisis hidrológico mediante método racional de la microcuenca de infancia (área tributaria) de dicho canal, en el que también incide en su Desarrollo, con el objeto de determinar el gasto de diseño, el cual deberá presentar a la Dirección Adjunta de la Comisión para su Revisión y/o validación.

11. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, la cual pertenece a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro adscrita a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio No. DDU/COU/FC/5054/2016 de fecha 11 de diciembre de 2015, emitió el alineamiento vial para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, señalando que deberá de respetar los siguientes alineamientos: en la Vialidad Norte una sección de 24 metros de paramento a paramento distribuidos en banquetas de 2.50 metros, arroyos vehiculares de 7.00 metros y un camellón central de 5.00 metros como franja de protección del canal de aguas negras.

12. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0189/2016 de fecha 19 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo popular que se denomina "Villas de la Carambada" ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 26,983.16 m², cuyas superficies se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

FRACCIONAMIENTO VILLAS DE LA CARAMBADA				
CONCEPTO / USO DE SUELO	AREA	PORCENTAJE	NUMERO DE LOTES	NUMERO DE VIVIENDAS
AREA VENDIBLE	15,583.95	57.75%	137	136
HABITACIONAL	13,200.36	48.92%	136	
COMERCIAL	2,383.59	8.83%	1	
AREA DE TRANSMISION	2,698.06	10.00%	3	
TRANSMISION GRATUITA PLAZAS	270.03	1.00%	1	
TRANSMISION GRATUITA AREA VERDE	1,080.03	4.00%	1	
TRANSMISION GRATUITA AREA EQUIPAMIENTO	1,348.00	5.00%	1	
AREA DE VIALIDAD	8,701.15	32.25%		
ARROYO VEHICULAR	6,061.84			
BANQUETAS	2,564.76			
CAMELLON	74.55			
TOTAL DE ETAPA UNICA	26,983.16	100.00%	140	136

13. La Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro mediante oficio número SEDESU/SSMA/093/2016 de fecha 15 de marzo de 2016, emite el impacto ambiental factible para el inmueble ubicado en de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de un predio ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 26,983.16 m² para 136 viviendas, condicionada al cumplimiento de los términos y condicionantes que en el citado oficio.

14. La Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro mediante oficio SM/349/DO/2016 de fecha 28 de marzo de 2016, emitió la factibilidad del Dictamen de Impacto de Movilidad, respecto a un desarrollo de 148 viviendas, ubicado en de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, conocido como "Fraccionamiento la Carambada", por lo que al desarrollar áreas comerciales y/o servicios deberá realizar el Estudio de Impacto Vial Correspondiente y/o tendrá que coordinarse con el departamento de Ingenieria Vial y Señalética para la autorización del mismo, debiendo presentar el cumplimiento a las acciones de mitigación ante dicha dependencia.

15. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro mediante oficio VE/0696/2016 de fecha 01 de abril de 2016, con número de expediente QR-014-15D emite la ratificación de la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 136 viviendas de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción del presente el cual sustituye al oficio VE/1508/2015 de fecha 11 de septiembre de 2015.

16. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro mediante oficio 16-066 de fecha 23 de junio de 2016, con número de expediente VE/0696/2016 emite la Autorización del Proyecto de Agua Potable, Sistema Pluvial Alcantarillado y Sanitario para 136

viviendas de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público del Municipio de Querétaro mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0701/2016 de fecha 01 de agosto de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

18. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 270.03 m², por concepto de Transmisión Gratuita para Plazas, una superficie de 1,080.03 m², por concepto de áreas verdes, una superficie de 1,348.00 m², por concepto de área de equipamiento urbano y una superficie de 8,701.02 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 su transmisión mediante escritura pública.

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

Derechos de Supervisión del fraccionamiento

\$7,481,532.35 x 1.50% \$ 112,222.98

Total. \$ 112,222.98

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

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento

Superficie Habitacional 13,200.36 m² X \$9.00 \$118,803.24

Total: \$118,803.24

Impuesto por Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento

Superficie Comercial 2,383.59 m² X \$41.00 \$97,727.199

Total: \$97,727.19

21. Referente a la Nomenclatura propuesta por el promotor para las secciones de vialidades que se generan en el fraccionamiento denominado "Villas de la Carambada", ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente.

- Leonarda Martínez
- De Ecala
- Don Bartolo
- La Zacatecana
- El Balcón
- Casa del Faldón

22. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- Leonarda Martínez
- De Ecala
- Don Bartolo
- La Zacatecana
- El Balcón
- Casa del Faldón

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

NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DE LA CARAMBADA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$601	\$60.00	
Leonarda Martínez	190.00	601.00	540.00	1,141.00
De Ecala	231.00	1,202.00	240.00	1,442.00

Don Bartolo	51.00	601.00	0	601.00
La Zacatecana	83.00	601.00	0	601.00
El Balcón	155.00	601.00	360.00	961.00
Casa del Faldón	88.0	601.00	0	601.00
TOTAL				\$5,347.00

(Cinco mil trescientos cuarenta y siete pesos 00/100 M. N.)

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Denominación del fraccionamiento "Villas de la Carambada" y Asignación de Nomenclatura de las calles del fraccionamiento, la cantidad de \$1,823.00.

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento, la cantidad de \$4,557.00

Mediante oficio número SAY/8826/2016, de fecha 16 de diciembre de 2016, se informa que el día 14 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:

Autorización de la Denominación y a Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de la Carambada", ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de la Denominación como "VILLAS DE LA CARAMBADA", para el fraccionamiento de tipo popular** que se pretende desarrollar en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de la Carambada",** ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

3. De igual manera, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** generadas en el fraccionamiento "Villas de la Carambada", como a continuación se enlista:

- Leonarda Martínez
- De Ecala
- Don Bartolo
- La Zacatecana
- El Balcón
- Casa del Faldón

4. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los conceptos de Derechos de Supervisión, e impuestos sobre superficie vendible habitacional y los impuestos por superficie vendible comercial del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los considerandos 19 y 20 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de la Carambada”, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, como se señal en el considerando 23 del presente Dictamen Técnico.

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

6. 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, la emisión del presente Dictamen Técnico los conceptos Denominación del Fraccionamiento “Villas de la Carambada” y la Asignación de Nomenclatura de las calles del Fraccionamiento, así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los considerandos 24 y 25 del presente Dictamen Técnico.

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

7. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, una superficie de 270.03 m², por concepto de Transmisión Gratuita por concepto de Plazas, una superficie de 1,080.03 m², por concepto de áreas verdes, una superficie de 1,348.00 m² por concepto de área de equipamiento urbano y una superficie de 8,701.02 m², por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en el Considerando 18 del presente, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su transmisión mediante escritura pública.

8. El promotor deberá de presentar cumplimiento ante la Secretaria del Ayuntamiento y en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, al considerando 10 del presente Dictamen Técnico, relativo al oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro No. DGAOT/455/2015 de fecha 20 de noviembre de 2015, número de expediente QR-014-15-D.

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

10. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal previo a la autorización para la venta provisional de lotes del fraccionamiento, el avance en el cumplimiento a lo señalado en el oficio SM/349/DO/2016 de fecha 28 de marzo de 2016, avalado por la Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, relativo a la factibilidad del Dictamen de Impacto de Movilidad, respecto a un desarrollo de 148 viviendas ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el considerando 14 del presente Dictamen Técnico.

11. El promotor deberá de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente, la Autorización por parte de la Secretaria de Servicios Públicos Municipales del proyecto de Aéreas Verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado Villas de la Carambada, ubicado en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. 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.

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

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. El promotor deberá presentar ante la Dirección de Catastro Municipal y en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un periodo no mayor a 30 días naturales, a partir de la Autorización del presente el Proyecto de Nomenclatura así como el proyecto de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en archivo digital formato DWG (Autocad versión 2006) y DXF en disco compacto rotulado, que contenga el plano georreferenciado con coordenadas UTM y DATUM:ITRF92.

19. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de la Denominación como “VILLAS DE LA CARAMBADA”, para el fraccionamiento de tipo popular** que se pretende desarrollar en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de la Carambada”,** ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

TERCERO. De igual manera, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE la Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades** generadas en el fraccionamiento “Villas de la Carambada”, como a continuación se enlista:

- Leonarda Martinez
- De Ecala
- Don Bartolo
- La Zacatecana
- El Balcón
- Casa del Faldón

CUARTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los conceptos de Derechos de Supervisión, e impuestos sobre superficie vendible habitacional y los impuestos por superficie vendible comercial del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los considerandos 19 y 20 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente. Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia simple del comprobante de pago a la Secretaria del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas de la Carambada”, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, como se señal en el considerando 23 del presente Dictamen Técnico.

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

SEXTO. 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, la emisión del presente Dictamen Técnico los conceptos Denominación del Fraccionamiento “Villas de la Carambada” y la Asignación de Nomenclatura de las calles del Fraccionamiento, así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los considerandos 24 y 25 del presente Dictamen Técnico.

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

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, una superficie de 270.03 m², por concepto de Transmisión Gratuita Plazas, una superficie de 1,080.03 m², por concepto de áreas verdes, una superficie de 1,348.00 m², por concepto de área de equipamiento urbano y una superficie de 8,701.02 m², por concepto de Vialidades del fraccionamiento como se señala en el considerando 18 del presente, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su transmisión mediante escritura pública.

OCTAVO. El promotor deberá de presentar cumplimiento ante la Secretaria del Ayuntamiento y en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal y en un periodo máximo de 90 días naturales a partir de la Autorización del presente, al considerando 10 del presente Dictamen Técnico y relativo al oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro No. DGAOT/455/2015 de fecha 20 de noviembre de 2015, número de expediente QR-014-15-D.

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

DECIMO. El promotor deberá de presentar ante la Secretaria del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal previo a la autorización para la venta provisional de lotes del fraccionamiento, el avance en el cumplimiento a lo señalado en el oficio SM/349/DO/2016 de fecha 28 de marzo de 2016, avalado por la Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, relativo a la factibilidad del Dictamen de Impacto de Movilidad, respecto a un desarrollo de 148 viviendas ubicado en de la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, como se señala en el considerando 14 del presente Dictamen Técnico.

DECIMO PRIMERO. El promotor deberá de presentar en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente, la Autorización por parte de la Secretaria de Servicios Públicos Municipales del proyecto de Aéreas Verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado Villas de la Carambada, ubicado en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DECIMO SEGUNDO. El promotor deberá de presentar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente, la Autorización por parte de la Secretaria de Servicios Públicos Municipales del proyecto de Aéreas Verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado Villas de la Carambada, ubicado en la Fracción 1, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DECIMO 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.

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

DECIMO QUINTO. 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.

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

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

DECIMO OCTAVO. 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 en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

DECIMO NOVENO. El promotor deberá presentar ante la Dirección de Catastro Municipal y en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un periodo no mayor a 30 días naturales, a partir de la Autorización del presente el Proyecto de Nomenclatura así como el proyecto de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en archivo digital formato DWG (Autocad versión 2006) y DXF en disco compacto rotulado, que contenga el plano georreferenciado con coordenadas UTM y DATUM:ITRF92.

VIGÉSIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Ingresos del Municipio de Querétaro, Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la Sociedad denominada “Inmobiliaria Cordillera S.A de C.V.”, a través de su representante legal el Ing. Jose Lecona García.

**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**

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

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

- 7.- Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:
- “... **Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:
- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Miguel Angel Juárez Calzada, representante legal de la empresa denominada Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., en 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 Industrial denominado **"POLIGONO 4"**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"49 NAVES INDUSTRIALES"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

4. Mediante Escritura Pública número 34,318 de fecha 14 de junio de 2016, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 00535985/0001y 00535986/0001, se hizo constar la subdivisión con folio FUS201600003 de fecha 18 de febrero de 2106 de la cual se generan dos fracciones; una con la superficie de 53,964.244 m², en la que se desarrolla el condominio en estudio, y la segunda con una superficie de 1,344.056 m².

5. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/088/2014 de fecha 28 de febrero de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro autoriza en materia de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación de un parque industrial al que denomina como "Ampliación Etapa IV Parque Microindustrial Santa Rosa Jáuregui", en un predio con una superficie de 5-53-08.03 hectáreas, ubicado en la parcela 302 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

6. Mediante oficio 0630/2014 de fecha 5 de julio de 2014 la Comisión Federal de Electricidad emite y autoriza Presupuesto de obras, para el desarrollo del proyecto que identifica como POLIGONO EMPRESARIAL SANTA ROSA 4ª ETAPA localizado en carretera Qro - San Luis Potosí Km 21 (057433), entre el libramiento Sur Poniente s/n Municipio de Querétaro, Qro.

7. Presenta Planos del Proyecto de electrificación del condómino, Autorizado por Comisión Federal de Electricidad con fecha 25 de agosto de 2015, para el proyecto que identifica como POLIGONO EMPRESARIAL SANTA ROSA 4ª ETAPA localizado en carretera Qro - San Luis Potosí Km 21 (057433), entre el libramiento Sur Poniente s/n Municipio de Querétaro, Qro.

8. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1º de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo numero 007/0002, el predio en que se ubica el condominio se encuentra localizado en zona de Preservación ecológica agrícola (PEA), sin embargo mediante Acuerdo de cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, se aprobó el cambio de uso de suelo a industria mediana para la parcela 302 Z-1 P1/2 del ejido Santa Rosa Jáuregui.

9. Mediante oficio número SM/DO/021/2016 de fecha 19 de enero de 2016, la Secretaría de Movilidad considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para CUARENTA Y NUEVE (49) NAVES INDUSTRIALES, localizadas en el predio ubicado en calle sin nombre, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, predio identificado con la clave catastral 140311001164001.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia de subdivisión con folio FUS201600003 de fecha 18 de febrero de 2016, autoriza la subdivisión de la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui en dos fracciones; superficie de 53,964.244 m², en la que se desarrolla el condominio en estudio, y la segunda con una superficie de 1,344.056 m².

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia de construcción con folio LRT201600172 de fecha 19 de agosto de 2016, autoriza la regularización de 31,424.76 m² para un proyecto con 49 naves industriales en la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, así como la autorización de la terminación de obra con folio TOB201600172 de fecha 19 de agosto de 2016.

12. Mediante oficio número SSMA/DCA/097/2016 de fecha 18 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro autoriza la ampliación del plazo por 6 meses para las obras autorizadas en el oficio SEDESU/SSMA/088/2014 de fecha 28 de febrero de 2014 para el proyecto denominado "Parque Microindustrial Santa Rosa Jáuregui- Ampliación Etapa IV", ubicado en la parcela 302 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606383 autorizado en fecha 25 de agosto de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar 49 naves industriales bajo régimen de propiedad en condominio en el predio identificado con la clave catastral 140311001164001 con una superficie de 53,964.25 m².

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600119 de fecha 7 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4", ubicado en Avenida Hércules número 500, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en "49 NAVES INDUSTRIALES".

15. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/1002/2016 de fecha 11 de mayo de 2016, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un PARQUE INDUSTRIAL CON 49 NAVES INDUSTRIALES localizadas en Avenida Hércules número 500, Delegación Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro.

16. Mediante oficio No. 07-118-08 de fecha 7 de septiembre de 2016 y planos autorizados de la Comisión Estatal de Aguas, se emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 49 naves industriales ubicado en las Parcelas 266 y 267 Z-1 P 1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro.

17. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-055/16, de fecha del 24 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4"**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**49 NAVES INDUSTRIALES**".

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 24 de octubre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4"**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-5233962 de fecha 31 de octubre de 2016, por la cantidad de \$7,716.00 (Siete mil setecientos dieciséis pesos 00/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.
- Folio Z-5233961 de fecha 31 de octubre de 2016, por la cantidad de \$207,322.00 (Doscientos siete mil trescientos veintidós pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-2589363 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$1,726,856.00 (Un millón setecientos veintiséis mil ochocientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Industrial en condominio.

19. Mediante oficio folio SAY/8701/2016 de fecha 07 de diciembre de 2016, emitido por el H. Ayuntamiento de Querétaro, informa al respecto al Polígono Empresarial Santa Rosa Jáuregui la Aprobación respecto a la donación mediante recibo numero h-2513478 de fecha 30 de septiembre de 2009, por la cantidad de \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N.)

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 Industrial denominado "POLIGONO 4"**, la cantidad de \$8,201.66 (Ocho mil doscientos un pesos 66/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 Industrial denominado "POLIGONO 4"**, la cantidad de \$7,745.89 (Siete mil setecientos cuarenta y cinco pesos 89/100 M.N.).

22. Mediante oficio número SAY/94/2017, de fecha 13 de enero de 2017, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, llevaron a cabo la reunión de trabajo, en la que por **UNANIMIDAD DE VOTOS**, autorizaron el siguiente asunto:

- **Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el Condominio denominado Polígono 4, ubicado en Avenida Hércules número 500, 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.

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 Industrial denominado “POLIGONO 4”**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“49 NAVES INDUSTRIALES”**.

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 \$ 23,481,319.68 (Veintitrés millones cuatrocientos ochenta y un mil trescientos diecinueve pesos 68/100 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 27,544.07 m², que corresponden a la construcción de las naves industriales y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LRT201600172, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

- II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;
 - III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;
 - IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
 - V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
 - VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
 - VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
 - VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
 - IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
 - X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
 - XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
 - XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
 - XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
 - XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
 - XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
 - XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.
- Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

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 Condominio Industrial denominado "POLIGONO 4"**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"49 NAVES INDUSTRIALES"**, 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.

6. No se considera necesario presentar un avance de obras de urbanización, debido a que el promotor presenta la autorización de la terminación de obras emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal con folio TOB201600172 de fecha 19 de agosto de 2016, sin embargo para garantizar el mantenimiento de dichas obras hasta su entrega recepción a favor de los condóminos, el promotor deberá solicitar en un plazo máximo de treinta días a partir de la presente autorización y ante dicha Dirección de Desarrollo Urbano, la inspección a dichas obras a fin de verificar el estado actual de las mismas y fijar una fianza de mantenimiento.

7. El promotor deberá presentar ante la Desarrollo Urbano Municipal y en un plazo de 60 días a partir de la autorización, los proyectos de agua potable, alcantarillado y pluvial abalados por el organismo operador.

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 “Grupo GL Construcciones y Promociones”, 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 INDUSTRIAL DENOMINADO “POLIGONO 4”**, ubicado en Avenida Hércules número 500, correspondiente a la Parcela 302 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“49 NAVES INDUSTRIALES”**.

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

TERCERO. El promotor deberá solicitar en un plazo máximo de treinta días a partir de la presente autorización y ante dicha Dirección de Desarrollo Urbano, la inspección al condominio a fin de verificar el estado actual dichas obras y fijar una fianza para garantizar el mantenimiento de dichas obras hasta su entrega recepción a favor de los condóminos.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Desarrollo Urbano Municipal y en un plazo de 60 días a partir de la autorización, los proyectos de agua potable, alcantarillado y pluvial abalados por el organismo operador.

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

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

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Municipales, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y al Lic. Miguel Angel Juárez Calzada, representante legal de la empresa denominada “Grupo GL Construcciones y Promociones”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 18 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
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; 1°, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

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

9. Que mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2016, presentado por el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Conjunto Parnelli” S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**JARDÍN**”, ubicado en Boulevard Peña Flor sin número, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**55 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

4. Mediante escritura pública número 28,988 de fecha 26 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00497849/0003, 00504941/0003, 00504942/0003, 00504943/0003, 00504946/0003, 00504947/0003, de fecha 15 de diciembre de 2015; se otorga la Formalización de convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente de Pago con Derecho de Reversión Número “F/304115”, con Incremento de Bienes Inmuebles, que celebra por una parte “HSBC México” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como el Fideicomisario en primer lugar; por otra parte “HSBC México” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como el Fiduciario y por último Conjunto Parnelli, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente. Lote de la Fracción 2 resultante de la fusión F1-143-B y F1-134, Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Ciudad del Sol, Municipio de Querétaro, área de terreno: 8,009.99 m², **Condominio Jardín**.

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

6. La Comisión Federal de Electricidad, en fecha 28 de enero de 2011, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra que identifica como Fraccionamiento Arboleda Residencial, en el que se ubica el Condominio Jardín.

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

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400398, de fecha 4 de agosto de 2014, autoriza la Fusión de dos lotes para conformar una superficie total de 79,984.55 m², correspondientes a la Fracción F1-

143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

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

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

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

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

14. Mediante oficio No. VE/0886/2016 de fecha 22 de abril de 2016, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un conjunto habitacional para 55 viviendas, localizado en la Fracción F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2, Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2 y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P1/2 (Fracción 2 (55 viviendas)), Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro. dentro de las que se incluyen las proyectadas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “JARDÍN”.

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

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

17. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0456/2016 de fecha 14 de junio de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico del Condominio “Jardín”, el cual se encuentra dentro del desarrollo de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601752 de fecha 14 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en la Fracción conocida como condominio Jardín, para cincuenta y cinco (55) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, con superficie de 8,009.99 m², correspondiente al predio resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080807, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600104 de fecha 09 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor sin número, con superficie de 8,009.99 m², resultante de la subdivisión FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, identificada con clave catastral 140211801080807, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, consistente en “55 VIVIENDAS”.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$	891,502.41	x1.5%	\$	13,372.54
Total					\$ 13,372.54

(Trece mil trescientos setenta y dos pesos 54/100 M. N.)

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

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional

Superficie Vendible Habitacional	8,009.99	m²	x	\$9.00	\$72,089.91
Total					\$72,089.91

(Setenta y dos mil ochenta y nueve pesos 91/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor sin número, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 8,009.99 m² y clave catastral 140211801080807; consistente en: “**55 VIVIENDAS**”.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio, Derechos de Supervisión e Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, las cantidades señaladas en los Considerandos 20, 21 y 22 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 20.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la empresa denominada “Conjunto Parnelli” S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor sin número, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 8,009.99 m² y clave catastral 140211801080807; consistente en: “**55 VIVIENDAS**”.

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

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

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

CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que establece que ... "El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas".

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

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Acuerdo. Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Conjunto Parnelli" S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 18 DE NOVIEMBRE DE 2016.

A T E N T A M E N T E

M. EN A. LIC. GILDARDO GUTIÉRREZ MÉNDEZ

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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 17 de enero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso de suelo Comercial y de Servicios con densidad de Población de 800 Hab./Ha, para el predio ubicado en calle Fray Luis de León s/n, ubicado en el fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro” S.A. de C.V. a través de su representante legal el Lic. Fernando Ortiz Arana, solicita el Cambio de Uso de Suelo de H2S a Comercial y Servicios con densidad habitacional de 800 Hab./Ha., para el predio ubicado en Av. Fray Luis de Leon, fraccionamiento Centro Sur, el cual cuenta con una superficie de 4,223 m² y Clave Catastral 140100136038001, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **267/DAI/2016**.
5. La solicitante acredita su legal constitución, representación legal y propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:
 - 5.1. Escritura Pública número 7,755 de fecha 12 de julio de 1996, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodriguez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 9, de la Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se acredita la constitución de una sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro” S.A. de C.V.
 - 5.2. Escritura Pública número 89,423 de fecha 20 de mayo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual acredita el poder que otorga “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro” S.A. de C.V. a favor del Lic. Fernando Ortiz Arana.
 - 5.3. Escritura Pública número 10,493 de fecha 20 de enero de 1997, pasada ante la fe del licenciado José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 19, de la Demarcación Notarial de Querétaro, por medio de la cual acreditan la propiedad del predio.
6. Mediante oficio SAY/DAI/2069/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, misma que remitió con el número de Folio 200/16 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Lic. Fernando Ortiz Arana, representante Legal de Inmobiliaria Acueducto de Querétaro S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo, de uso de suelo de uso habitacional con

densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso Comercial y Servicios con densidad de población de 800 Hab./Ha., con los coeficientes y alturas que le correspondan al uso solicitado, para el predio ubicado en calle Fray Luis de León s/n, identificado con la Clave Catastral 14 01 001 36 038 001, ubicado en el desarrollo denominado Centro Sur, con superficie de 4,233.00 m2, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.

2. Mediante Escritura 7,755 de fecha 12 de julio de 1996, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Lois Rodriguez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 9 de este distrito judicial, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Acueducto de Querétaro" S.A. de C.V., la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Mercantil 00003930 de fecha 19 de septiembre de 1997.

3. Con fecha 20 de mayo de 2016, mediante escritura 89,423, ante la fe de del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta demarcación notarial. Se acredita al C. Fernando Ortiz Arana como Delegado Especial de la Sociedad denominada "Inmobiliaria Acueducto de Querétaro" S.A. de C.V. documento del cual no se inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

4. Mediante escritura pública 10,493 de fecha 20 de enero de 1997, documento pasado ante la fe del Lic. Jose Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Adscrito a la Notaria Publica número 19 de esta demarcación notarial se acredita la propiedad del predio identificado como fracción de la Fracción cuarta del Rancho La Providencia con superficie de 6,950.61 m2 y 4,223.63 m2, dicha escritura se encuentra inscrita en el registro publico de la propiedad y del comercio, bajo el Folio Real 49855/1 de fecha 14 de abril de 1997.

5. Por medio de la Escritura 41,860 de fecha 05 de septiembre de 2003, ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martinez, Notario Titular de la Notaria número 5 de esta Demarcación hace constar la protocolización de la Subdivisión del predio identificado como Fracción resultante de la Fracción cuarta del Rancho la Providencia, que antiguamente formo parte de la Ex Hacienda de Carretas, con superficie de 6,950.61 m2, dicha autorización se otorga mediante licencia de subdivisión No. 2003-101, dividiendo al predio en dos fracciones, con superficies de 6,950.61 m2 y 4,223.63 m2, dicha escritura se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio, en el Folio Real 00049855 de fecha 24 de noviembre del 2003.

6. Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 010/0002, se encontró que el lote en estudio, se encuentra ubicado en la calle Fray Luis de Leon, del Desarrollo denominado Centro Sur y cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

7. Con base a lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, citado en el Párrafo anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo 2009-2812 de fecha 7 de abril de 2009, en el que se dictamine factible el uso de suelo para un local comercial y/o de servicios en el predio en estudio.

8. El desarrollo Centro Sur corresponde a un proyecto diseñado en su estructura vial y urbana para generar proyectos habitacionales con un carácter de tipo residencial mezclado con usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, con un potencial para edificar construcciones verticales que generen la creación de un espacio con sentido de lugar y sitios de comunidad, que incluye áreas de equipamiento urbano con edificios del sector salud, administrativas, deportivas, de servicios educativos, de transporte, de hospedaje, así como centros comerciales, estableciendo el control del crecimiento mediante la optimización del espacio disponible y de la capacidad de infraestructura instalada a través de una adecuada administración urbana, el cual inicialmente consideró una densidad de hasta 400 hab./ha. para los proyectos habitacionales, sin embargo en la actualización del instrumento de planeación urbana de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández y a efecto de dar mayor aprovechamiento a la infraestructura instalada de la zona, se otorgó un incremento hasta 600 hab./ha. Para los predios con clasificaciones de Comercio y Servicios, misma que se ha considerado para los proyectos existentes y en proceso en la zona denominada Centro Sur.

9. No obstante y conforme a la petición del promotor solicita una densidad de población de 800 hab./ha. (H8), por lo que con la densidad de población de 200 hab./ha. y superficie de 4,223.00 m2 con que cuenta actualmente, el promotor puede llevar a cabo la construcción de hasta 17 viviendas, siendo que para la densidad de población de 800 hab./ha., solicitada estaría en posibilidad de llevar a cabo la construcción de hasta 68 viviendas.

10. De inspección al sitio, para conocer las características de la zona, se observó, que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Fray Luis de León, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción contando únicamente con vegetación al interior del mismo, observando que al norte del predio, se colinda con una institución educativa, y en la zona se ubican las instalaciones del edificio de la Legislatura, así como el edificio que alberga las instalaciones del salón de eventos del Sindicato de Trabajadores del Estado. Siendo que el tipo de vivienda establecida en los alrededores del predio, corresponde a vivienda desarrollada bajo régimen en condominio.

Adicionalmente, se tienen que en la zona se cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, existiendo en dicha vialidad, una entremezcla de actividades tanto habitacionales, comerciales, servicios, e instalaciones de carácter gubernamental y del sector educativo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de 200 hab./ha. y servicios (H2S) a uso habitacional con densidad de población de 800/hab./ha. y servicios, para el predio ubicado en calle Fray Luis de León s/n, identificado con clave catastral 14 01 001 36 038 001, ubicado en el fraccionamiento Centro Sur, con una superficie de 4,233.00 m2, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, debiendo cumplir con los parámetros normativos correspondientes al uso habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha., considerados en la tabla de normatividad del plan parcial correspondiente.

Lo anterior dada la ubicación del predio al localizarse en un sitio que cuenta con infraestructura urbana que permite llevar a cabo proyectos similares que comprenden el incremento de viviendas adicionales, bajo la densidad de población 600 hab./ha, lo que permitirá el desarrollo de un proyecto que se integrara 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 se modifica drásticamente la estructura urbana, lo que permite la consolidación de los espacios 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 de 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, 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 y actividades comerciales y/o de servicios que considere para el proyecto.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener la 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 que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento por 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, 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/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor deberá 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.
- El promotor debe de dar cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano de Querétaro vigente...”

7. Mediante oficio SAY/DAI/2070/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, misma que remitió con el número de Folio ETM/139/2016 y de la cual se desprende lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio se localiza en una zona central de la Ciudad de Santiago de Querétaro, con un nivel de consolidación medio, contando con el potencial de establecer las condiciones necesarias que permitan promover la movilidad no motorizada, y mejorar la conectividad con la red de transporte público metropolitano; Que el predio tiene una alta conectividad vial, toda vez que tiene frente a una vialidad primaria con un número alto de intersecciones con vialidades de diversa jerarquía vial incluyendo vialidades con jerarquía metropolitana o regional, lo cual implica que las cargas vehiculares generadas podrán distribuirse en diversas intersecciones, las cuales deberán ser analizadas en lo particular para determinar las acciones de mitigación vial que deberá ejecutar el promotor; que el predio se ubica contiguo a zonas urbanas consolidadas con una mixtura alta de usos de suelo e intensidades de aprovechamiento del suelo, que el predio tiene una conectividad y accesibilidad vial global muy alta y que se encuentra al interior de la ciudad central, por lo que cuenta con un potencial adecuado para promover la redensificación e impulsar la consolidación de dicha área como un subcentro urbano. No obstante existen deficiencias en la infraestructura existente que deben ser mejoradas a fin de mitigar las externalidades negativas esperadas.

Toda vez que la solicitud de incremento en los derechos de desarrollo implica la posibilidad de realización de construcciones catalogadas como de riesgo mayor de conformidad con el Artículo 90 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, en su Sección Segunda referente a las Previsiones contra incendio, **se recomienda que se solicite opinión correspondiente a la Unidad Municipal de Protección Civil para la consideración del H. Ayuntamiento**, a fin de que dicha Unidad determine si el predio podría contar con las condiciones necesarias para ser atendido ante siniestros de incendio o contingencias de otra índole que puedan poner en riesgo a los usuarios finales de las edificaciones que a su interior pudieran realizarse, y para que en su caso indique las características que deberían ser integradas al arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado cualquier proyecto a ejecutarse.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Fernando Ortiz Arana, Apoderado Legal de "Inmobiliaria Acueducto de Querétaro" S.A. de C.V., quien solicita cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (H2S) a Comercial y de Servicios (CS) e incremento de densidad de población a 800 habitantes por hectárea para el predio ubicado en Av. Fray Luis de León, con superficie de 4,223.63 m² y clave catastral 140100136038001, **para lo cual, para la realización de cualquier proyecto al interior del predio, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condicionantes generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable dicho proyecto a su contexto y minimizar los impactos urbanos potenciales generados en la zona:**

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

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

b) Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior de los predios sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa.

c) Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

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

e) En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

1.e.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en “batería” y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en “cordón”. Asimismo, se deberá destinar por lo menos un cajón por cada veinte o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a las edificaciones. Las medidas mínimas requeridas para dichos cajones serán de 5.00 x 3.80 metros.

1.e.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

1.e.3 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.

1.e.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

1.e.5 En caso de se contemple la integración del servicio de estacionamiento público, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro.

f) En caso de que los giros que integren el proyecto a realizar dentro del predio contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro. Asimismo, se deberán designar dentro del proyecto arquitectónico las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública; las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior del predio, contando con una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y al menos una zona de ascenso y descenso de usuarios con bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de vehículos de forma simultánea, de conformidad con la cantidad y dimensiones de los giros pretendidos que lo requieran, lo cual le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento, debiendo localizarse completamente al interior del predio sin obstaculizar o invadir de forma alguna la banqueta con su operación, lo anterior, a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

a) Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior 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.

b) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en planchas de estacionamiento, y en zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- a) Se deberán generar zonas de transición público – privada en el acceso del predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.
- b) Las zonas de transición público - privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, jardines o parques de bolsillo con frente directo a la vía pública, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, arboles, rampas completamente accesibles, luminarias, biciestacionamientos y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros, jardineras o rejas con alta permeabilidad visual.
- c) En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles y demás elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.
- d) El alineamiento frontal del predio deberá estar libre de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre dicho alineamiento deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie total de la fachada alineada al paramento frontal, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, o rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

4 Integración armónica de edificaciones en altura

- a) Toda vez que el predio se encuentra contiguo a lotes de vivienda unifamiliar con alturas menores a 10.50 metros, cualquier proyecto a realizarse deberá garantizar una integración armónica de edificaciones con alturas mayores a 10.50 metros con las edificaciones existentes, mediante el manejo de terrazas, remetimientos, etc.
- b) Se deberá respetar un remetimiento mínimo de 4 metros en todas las colindancias del predio.
- c) En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular emitido por un especialista con experiencia comprobable en la materia y validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o la vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas.

5 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

- a) El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se enumeran los siguientes:
 - 5.a.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 cms;
 - 5.a.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;
 - 5.a.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;
 - 5.a.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;

5.a.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y

5.a.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.

b) Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante libre de obstáculos de al menos 1.50 metros (franja de circulación), con una franja de servicios de al menos 0.50 centímetros (sin contar la guarnición), sobre la cual se deberán ubicar elementos de mobiliario urbano, alumbrado público, rampas de acceso, arboles, etc.

c) La franja de servicio deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios destinados para el sembrado de árboles.

d) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueta a lo largo del alineamiento para generar acceso al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal de al menos 1.50 metros medidos a partir del alineamiento, libre de obstáculos, desniveles y rampas.

6 Dotación de Infraestructura Ciclista

a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, 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.

7 Implementación e integración de Usos Mixtos

a) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberán incluir dentro del proyecto arquitectónico plantas bajas activas sobre el alineamiento y con acceso peatonal directo desde la vía pública, destinadas a usos comerciales y de servicios de escala local, compatibles con el uso de suelo asignado al predio, que den servicio local a los habitantes dentro de la zona de influencia directa del predio y reduzcan el potencial de generación de viajes en automóvil, mediante la reducción de viajes generados para el abastecimiento y acceso a servicios básicos.

b) Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las construcciones deberán contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública y a los otros usos al interior del proyecto. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias construcción y de funcionamiento correspondientes..."

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/020/2017 de fecha 11 de enero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso de Suelo Comercial y de Servicios con densidad de Población de 800 Hab./Ha, para el predio ubicado en calle Fray Luis de León s/n, ubicado en el fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez...."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de enero de 2017, en el Punto 5, Apartado IV, Inciso 5 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 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a uso de suelo Comercial y de Servicios con densidad de Población de 800 Hab./Ha, para el predio ubicado en calle Fray Luis de León s/n, ubicado en el fraccionamiento Centro Sur, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez; de conformidad con las opiniones técnicas referidas en los Considerando 6 y 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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 las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la persona moral denominada “Inmobiliaria Acueducto de Querétaro” S.A. de C.V. a través de su representante legal el Lic. Fernando Ortiz Arana...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 18 DE ENERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, 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 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 del proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, 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. Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que 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.

3. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 17 de Junio de 2016, suscrito por el señor Enrique Bernal Vázquez, quien en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada “FB CAPITAL” S.A. P.I.de C.V., solicita se les permita realizar la transmisión del 10% a su equivalente en pago monetario, derivado del proyecto inmobiliario Habitacional y Comercial que estará conformado por una Unidad Condominal integrada por varios condominios a denominarse “Barrio Santiago”, ubicados en Calzada los Arcos, en predios que pertenecieron a la Ex Hacienda Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico; radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 214/DAI/2016

4. Mediante escritura pública número 37,249, de fecha 26 de Marzo del año 2012, pasada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la notaría Pública número 122 del Distrito Federal, se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “FB CAPITAL” S.A.P.I. de C.V., inscrita 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.

5. Mediante escritura pública número 43,256, de fecha 11 de Marzo de 2014, pasada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la notaría Pública número 122 del Distrito Federal, se acredita la personalidad del ciudadano Enrique Bernal Vázquez, como representante legal de la persona moral denominada FB CAPITAL” S.A.P.I. de C.V.

6. La solicitud de referencia fue turnada a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante el oficio SAY/DAI/1327/2016 de fecha 21 de Julio de 2016, para su atención de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1214/2016 de fecha 11 de Agosto de 2016, a través del cual remite la Opinión Técnica con número de folio **137/16**, relativa a la autorización para realizar la transmisión de la donación del 10% equivalente al área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, ubicado en Calzada de Los Arcos, en predios que pertenecieron a la Ex Hacienda Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, mediante el pago a su equivalente en valor monetario, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Enrique Bernal Vázquez, representante de la Sociedad denominada “FB CAPITAL”, Sociedad Anónima Promotora de inversión de Capital Variable, solicita la autorización para realizar la transmisión de la donación del 10 % equivalente al área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, ubicado en Calzada de Los Arcos, en predios que pertenecieron a la Ex Hacienda Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, mediante el pago a su equivalente en valor monetario.

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.

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 a favor de los CC. Enrique Bernal Vázquez, y Alejandro Francisco Fernández Prieto, de tres predios identificados como fracción del predio urbano resultante de la subdivisión de la unidad topográfica formada por el lote 1, lote 3 y fracción del lote 2 de la manzana 13 del fraccionamiento Carretas, con claves catastrales 140100114022079, 140100114022055 y 140100114022056, mediante escritura 23,770 de fecha 25 de febrero de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el sello electrónico de registro, en los folios inmobiliarios 392134/0003, 390629/0002 y 392128/0002 de fecha 27 de marzo de 2014.

4. Mediante escritura 100,233 de fecha 30 de abril de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario titular de la Notaría número 8 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 235763/0003 de fecha 12 de junio de 2013, se acredita la propiedad del predio identificado como resto de la fracción 1 de la finca "Casco de Carretas" ubicado en Avenida Puente de Alvarado número 99, esquina Calzada de los Arcos sin número, y se identifica con clave catastral 140100114022048.

5. Por medio de la escritura 24,208 de fecha 29 de abril de 2014, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como casa y terreno marcados con el número 102 de la calle Privada Carretas, fraccionamiento Carretas, predio identificado con la clave catastral 140100114022071.

6. Con fecha 29 de marzo de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número siete de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, se emitió la escritura 80,464, mediante la cual se acredita la propiedad del inmueble ubicado en Avenida Calzada de Los Arcos, actualmente identificado con el número oficial 110, y que cuenta con clave catastral 140100114022139, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 153410/0006 de fecha 28 de junio de 2012.

7. Mediante escritura 22,324 de fecha 30 de agosto de 2013, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 434573/0004 de fecha 27 de marzo de 2014, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en Privada Ex Hacienda Carretas número 6, mismo que cuenta con clave catastral 140100114022049.

8. Ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, mediante escritura 22,327 de fecha 30 de agosto de 2013, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 300469/0004 de fecha 28 de marzo de 2014, se acredita la propiedad del predio ubicado en calzada de Los Arcos sin número, que se identifica con clave catastral 140100114022064.

9. Mediante escritura 22,326, de fecha 30 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 460661/0005 de fecha 22 de abril de 2014, se acredita la propiedad del predio ubicado en calzada de Los Arcos número 100, que se identifica con clave catastral 140100114022063.

10. Se acredita la propiedad del predio ubicado en Calzada de Los Arcos sin número, identificado con clave catastral 140100114022058, mediante escritura 24,769 de fecha 11 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 110605/0008 de fecha 6 de agosto de 2014.

11. Por medio de la escritura 45,016 de fecha 23 de julio de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría número 31 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 352812/0003 de fecha 9 de octubre de 2012, se acredita la propiedad del predio ubicado en Calzada de Los Arcos, identificado como fracción de la Finca Casco de Carretas, mismo que cuenta con clave catastral 140100114022072.

12. Ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, mediante escritura 27,327 de fecha 1 de junio de 2015, se acredita la propiedad del predio ubicado en calzada de Los Arcos con número oficial 102, que se identifica con clave catastral 140100114022059.

13. 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.

14. 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, que conforman una unidad topográfica que en conjunto suman una superficie de 4,699.56 m².

15. 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.

16. 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, la poligonal conformada por diversos predios, cuenta con uso de suelo de Corredor de Protección (CRP), para los predios que cuentan con frente a Calzada de Los Arcos, y los predios con frente a la calle de Puente de Alvarado y Privada Carretas, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 100 hab./ha (H1).

17. 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 en diversos lotes, que formaron parte de la Ex Hacienda de Carretas y lotes del fraccionamiento Carretas.

18. 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.

19. 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 fraccionamiento 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, al tratarse de un desarrollo inmobiliario con usos mixtos, si bien su desarrollo será con el tratamiento de un proyecto integral, de manera individual se podrán desarrollar como conjuntos en condominio.

20. 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 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".

21. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir a valor monetario, el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación. Por lo que de conformidad por lo señalado por el propietario la poligonal conformada por los diversos predios que conforman el Plan Maestro denominado "Barrio Santiago", cuenta con una superficie de 10,526.259 m², y que de acuerdo al avalúo practicado por el propietario, el predio tiene un valor de \$57'241,000.00.

Derivado de lo anteriormente señalado y de acuerdo a la superficie de 1,052.6259 m², que se deben donar al municipio de Querétaro, en cumplimiento con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, el promotor señala que dicha superficie cuenta con un valor de \$ 5'724,100.00, monto que propone pagar a fin de dar cumplimiento a dicha obligación.

22. Si bien con dicha propuesta el promotor pretende dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, bajo la consideración de que la superficie que se tendría que donar al municipio de Querétaro sería fuera del perímetro de influencia del proyecto, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.

23. 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 en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

24. 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 banquetas 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 la autorización para realizar la transmisión de la donación del 10 % equivalente al área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto del Plan Maestro denominado "Barrio Santiago", ubicado en Calzada de Los Arcos, en predios que pertenecieron a la Ex Hacienda Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico, mediante el pago a su equivalente en valor monetario.

Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización del Plan Maestro denominado "Barrio Santiago" que se pretende desarrollar en predios de la Ex Hacienda de Carretas y lotes del fraccionamiento Carretas, para el 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, dado que la superficie a transmitir sería fuera de

la zona de influencia de dotación de servicios y/o equipamiento para apoyo de vecinos de la zona, toda vez que el predio se ubica en una zona consolidada, que ya cuenta con infraestructura que permite dar cobertura a los residentes de la zona, no obstante y de autorizarse por parte del H Ayuntamiento, el pago a valor monetario del área de donación referida, es necesario 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:

- Para determinar el valor del monto a cubrir por el pago del área de donación se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente con un perito colegiado, considerando al predio como urbanizado, debiendo validar los valores indicados en el mismo por la Dirección Municipal de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, 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 del proyecto a desarrollar.”

7. Que a través del oficio SAY/DAI/1540/2016, de fecha 25 de Agosto de 2016, la Secretaría 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 137/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

8. Que de la solicitud descrita en el considerando que antecede, la Secretaría de Administración a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/1608/2016, ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el día 05 de Diciembre de 2016, remite el avalúo signado por el Arquitecto Rodrigo Escoto Vázquez, con cédula profesional 3094193, perito valuador número 68 en el Estado, el cual tiene por objeto determinar el monto en efectivo que deberá cubrir el promotor del desarrollo inmobiliario en estudio, equivalente al diez por ciento de la superficie total del predio por concepto de donación para el equipamiento urbano; mismo que establece como valor comercial correspondiente la cantidad de \$8,905,165.20 (ocho millones novecientos cinco mil ciento sesenta y cinco pesos 20/100 M.N.), dicho valor equivale a la superficie de 1,052.62 m² la cual es el diez por ciento de la superficie total del predio.

9. Que a través del oficio citado en el considerando que antecede, la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, por instrucciones del Secretario de Administración remite a la Secretaría del Ayuntamiento copia del oficio DMC/DPYAC/4263/2016 de fecha 23 de Noviembre de 2016, a través del cual el Director Municipal de Catastro señala lo siguiente: *“En atención al oficio DABMI/AII/1434/2016, ingresado a esta Dirección Municipal de Catastro mediante número de control interno 2016-30804, de fecha 19 de octubre del 2016, donde se solicita ‘...de la manera más atenta, se sirva validar los valores del avalúo comercial de fecha 10 de Junio de 2016, realizado por el Arq. Rodrigo Escoto Vázquez, con Reg. Edo. 068 y Ced. Prof. 3094193, el cual presenta el valor estimado para una superficie correspondiente al 10% de la superficie total del inmueble, se anexa copia simple copia simple del avalúo del predio ubicado en Calzada de los Arcos, que perteneció a la Ex Hacienda Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico...’ del predio identificado con clave catastral 140100114022048; al respecto le informo que esta Dirección Municipal de Catastro de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas del predio, concluye que el valor unitario del suelo aplicado al inmueble en el avalúo comercial, es congruente con los valores de mercado ofertados de inmuebles comparables al del predio valuado.”*

10. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los documentos descritos dentro de los considerandos 6, 8 y 9 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/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.”

11. 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 aceptar cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la Opinión Técnica con número de folio 137/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, citada dentro del considerando 6 del presente instrumento y con el avalúo comercial referido dentro del considerando 8 de este instrumento; lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente por la autorización del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago” que se pretende desarrollar en predios de la Ex Hacienda de Carretas y lotes del fraccionamiento Carretas, para el 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, dado que la superficie a transmitir sería

fuera de la zona de influencia de dotación de servicios y/o equipamiento para apoyo de vecinos de la zona, toda vez que el predio se ubica en una zona consolidada, que ya cuenta con infraestructura que permite dar cobertura a los residentes de la zona, no obstante y de autorizarse por parte del H Ayuntamiento, el pago a valor monetario del área de donación referida, es necesario 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.

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 al área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto del Plan Maestro denominado "Barrio Santiago", ubicado en Calzada de los Arcos, en predios que pertenecieron a la Ex Hacienda Carretas, Delegación Municipal Centro Histórico; con base en la opinión Técnica número 137/16 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 del 2016, en el punto 4, apartado VI, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, Delegación Municipal Centro Histórico., de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con folio 137/16, señalada dentro del considerando 6 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 especie derivado de la presente autorización.

TERCERO. El promotor deberá cubrir en valor monetario, el equivalente al valor comercial del área de donación mismo que consiste en la cantidad de \$8,905,165.20 (ocho millones novecientos cinco mil ciento sesenta y cinco pesos 20/100 M.N.), en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

CUARTO. 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.

QUINTO. El pago en valor monetario que se acepta en donación será destinado exclusivamente para reserva territorial urbana, dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos para convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud; de conformidad con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la persona moral denominada "FB CAPITAL" S.A. P.I. 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 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 31 treinta y uno de enero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Altura Máxima de Construcción de 22.04 metros para los Proyectos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día y en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016 en el punto 4 Apartado VI inciso 15 del Orden del día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISO A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCION II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCION II, 28 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 Autorización de la Altura Máxima de Construcción de 22.04 metros para el Proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, así como la modificación del mismo y del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo del 20 de diciembre de 2016 en el punto 4 Apartado VI inciso 15 del orden del día.

8. El 18 de enero de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Enrique Bernal Vázquez, representante legal de la empresa "FB Capital" S.A.P.I de C.V., mediante el cual solicitó la Autorización de la Altura Máxima de Construcción de 22.04 metros para el Proyecto aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día, así como la modificación del mismo y del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo del 20 de diciembre de 2016 en el punto 4 Apartado VI inciso 15 del orden del día, radicándose dentro del expediente 224/DAI/2014.

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 Notaría 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 Notaría 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. El ordenamiento de planeación urbana aplicable a la solicitud es 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.

11. Concebido como un instrumento de planificación integral, dinámico y participativo, el Plan referido en el punto anterior, busca coordinar de manera sistemática los esfuerzos de las diversas instituciones y organismos públicos y privados que, desde los diferentes campos de actividad, intervienen en la conservación y rehabilitación patrimonial, así como en el desarrollo equilibrado y sostenible de su zona de actuación, tanto en los aspectos socio económico y cultural, como en su funcionamiento y calidad urbana.

12. El área de actuación del multicitado Plan abarca una superficie de 931.08 ha; incorpora en su núcleo el área decretada como "Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro" con una superficie de 394.19 ha que incluye el perímetro de máxima protección de monumentos históricos (Perímetro "A"), con una superficie de 260.76 ha, y la Zona de Amortiguamiento (Perímetro "B"), con 133.43 ha. Adicionalmente, se determinaron dos zonas para una mejor protección de la ZMHQ: la Zona de Barrios Tradicionales con una superficie de 184.03 ha y la Zona de Transición que rodea a las tres zonas anteriores, con 352.86 ha.

13. La Ex Hacienda de Carretas, la cual por su disposición arquitectónica, su ancho de muros, la proporción de sus vanos, sistemas constructivos y fuentes históricas, de acuerdo a lo que establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en su artículo 35 y 36, se considera como monumento histórico por determinación de ley, el cual se debe de preservar, pues

es parte integrante de la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Querétaro de Arteaga (Diario Oficial de la Federación del 30 de marzo de 1981), la cual fue considerada como Patrimonio Mundial el 6 de diciembre de 1996.

14. En ese sentido, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas le señala al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), creado en 1938, la tutela del patrimonio paleontológico, arqueológico e histórico de los periodos prehispánico, colonial y el del siglo XIX, por lo tanto, el INAH es responsable de la gestión de este patrimonio ante instancias federales, estatales y municipales.

15. De conformidad con el Artículo 6 del precepto legal antes invocado, se establece que los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente, que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el Reglamento.

16. Bajo ese contexto, a través del oficio No. 401.F(6)138.2013/MH-133/13, firmado por el Lic. José Manuel Naredo Naredo, Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Delegación Querétaro, del 01 de julio de 2014, emitió los siguientes criterios para la realización del proyecto de Restauración, adecuación y puesta en valor del casco de la Ex Hacienda de Carretas y sus terrenos colindantes, los cuales forman parte del contexto de la parte aérea del Acueducto de la ciudad de Querétaro, específicamente señaló:

“... 2.- La altura de los volúmenes de la nueva planta, se mantiene en una cota inferior (aproximadamente 2 metros) con respecto a la altura máxima del acueducto, lo cual es positivo para mantener la jerarquía de la arcada antigua y su predominio en el paisaje urbano...”

17. Derivado de lo anterior, el 28 de septiembre de 2014, la persona moral denominada FB CAPITAL S.A.P.I. de C.V., solicitó “la autorización del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, con el objeto de generar un desarrollo comercial, de servicios y habitacional, para lo cual se requería el cambio de uso de suelo y de servicios con densidad de población de 480 hab./ha., para los predios que conformarán la poligonal que será parte del plan maestro”.

18. La petición que antecede se aprobó el 14 catorce de julio de 2015 dos mil quince, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.4 tres punto uno punto cuatro del Orden del día, autorizando el Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, para generar un desarrollo comercial, de servicios y habitacional, con un uso de suelo de comercial y de servicios con densidad de población de 480 Hab./Ha.

19. Asimismo, el 07 de julio de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito firmado 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.

20. Propuesta que fue aprobada el 20 veinte de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, en el que se Autorizó 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.

21. La petición actual de autorizar una altura máxima de construcción de 22.04 metros en el proyecto del Plan Maestro denominado “Barrio Santiago”, se encuentra dentro del parámetro contenido en la Tabla de Normatividad de Usos¹, la cual estipula 26.25 metros como Altura Máxima Permitida, tal como se observa en la tabla siguiente:

¹ Para efectos gráficos la tabla se adecua a la página, sin embargo, en su totalidad podrá ser consultada en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la **Autorización de la Altura Máxima de Construcción de 22.04 metros para los Proyectos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día y en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016 en el punto 4 Apartado VI inciso 15 del Orden del día...**

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 treinta y uno de enero de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 7, 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 la Altura Máxima de Construcción de 22.04 metros para los Proyectos aprobados en Sesión Ordinaria de Cabildo el 14 de julio de 2015, en el punto 3.1.4 del Orden del Día y en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016 en el punto 4, Apartado VI, inciso 15 del Orden del día.

SEGUNDO. Se dejan subsistentes el resto de los Acuerdos, así como las obligaciones establecidas en los mismos.

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. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a fin de que si existiera alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales derivados de la aprobación del presente Acuerdo, sea a través de su personal adscrito que se brinde el apoyo necesario para resolverlos.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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 10 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 General de Gobierno Municipal, 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 UNO 01 DE FEBRERO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo

Gerente de Planeación y Desarrollo de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V.

P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado “Marqués de Oristán” ubicado en manzana 3. Lote 3, con domicilio en Avenida Marqués de Tenerife N° 742, fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor conformado por “99 áreas de vivienda”, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

Mediante oficio Número APC2015000 de fecha 25 de febrero de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 99 viviendas.

Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/2747/2015 de fecha 1 de julio de 2015, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Marqués de Oristán ubicado en Avenida Marqués de Tenerife número 742, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$49037.28 (CUARENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y SIETE PESOS 28/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-6701018 de fecha 7 de julio de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 14 de diciembre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Arq. Jorge I. Villalobos Hermosillo, Representante Legal de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Marqués de Oristán.

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Marqués de Oristán de fecha 18 de marzo de 2016, signada por La Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado “Marqués de Oristán” ubicado en manzana 3. Lote 3, con domicilio en Avenida Marqués de Tenerife N° 742, fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 19 de septiembre de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. el Arq. Jorge I. Villalobos Hermosillo, Representante Legal y la presidenta C. Verónica Reyes Pérez, y el secretario el C. Antonio Vega Santiago de la Asociación Sociedad de Colonos Condominio Marqués de Oristán, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Marqués de Oristán reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/CPU/FC/2747/2015 de fecha 1 de julio de 2015, la cual tendrá vigencia de 1 (uno) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

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

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

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

....I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

....I.- En materia de fraccionamientos:

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

....I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI 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 escritos de fechas 17 de noviembre y 7 de diciembre de 2016, dirigidos al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, anterior Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentados por el Lic. Diego Manuel Sánchez López, Representante Legal de la persona moral denominada “Vivendi Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V; solicita la Relotificación, modificación y autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes de del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 17,235 de fecha 16 de enero de 2006, Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Culiacán, Sinaloa, bajo folio mercantil electrónico número 75410*1; comparecieron los señores Palemon Alfredo Estrada Cota, Carlos Alfredo Estrada Jiménez, Edgar Eloy Estrada Jiménez y la señorita Ayme Denise Castro Portillo, para llevar a cabo la constitución de la sociedad mercantil a la que denominarán “Viviendi Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante escritura pública número 102,96 de fecha 26 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00259353/0007 y 00259363/0007, de fecha 23 de agosto de 2013; se hace constar el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio celebrado entre la sociedad mercantil “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, así como la sociedad mercantil “Vago Inmobiliaria” Sociedad Anónima de Capital Variable, quienes en forma conjunta venden a la sociedad mercantil denominada “Viviendi Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital variable, la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2, con una superficie de 58,347.31 m2 y la Fracción F1-126 de la Parcela 126 Z-6 P1/2, con una superficie de 86,283.13 m2, ambas del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

3. Mediante escritura pública número 36,986 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Jesus Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público Número 152, en el Estado con Ejercicio y Residencia en esta Municipalidad de Culiacán, Sinaloa se hace constar poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga el ser Palemón Alfredo Estrada Cota, en su carácter de presidente del consejo de administración de la empresa denominada “Viviendi Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V; a favor del señor Diego Manuel Sánchez López.

4. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de agosto de 2005, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./Ha., Comercial y Servicios, para las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, ubicadas en las Delegaciones Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

5. Mediante oficio con folio No. 816.7-SZQ-DP385/2005, de fecha 08 de septiembre de 2005, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad de dotación de energía eléctrica para el predio destinado a uso habitacional en las Parcelas No. 121 a la 155 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

6. La Dirección de Catastro Municipal, autorizó el Deslinde Catastral con folio DT2005186 de fecha 16 de diciembre de 2005, para las Parcelas de la 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con una superficie total de 265-67-52.872 Ha, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el cual ampara en el folio DMC2005186 una superficie de 06-62-28.36 Ha, para la Parcela No. 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para desarrollar las secciones de vialidad al interior de las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor en este Municipio de Querétaro.

8. Mediante oficio con folio No. VE/1088/2006, de fecha 01 de septiembre de 2006, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para 3,000 viviendas en las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo, en el Municipio de Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en que se desarrolla el fraccionamiento.

9. Mediante oficio número F.22.01.03/855/06, de fecha 25 de junio de 2006, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, emitió la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, para el proyecto denominado “Tlacote El Bajo”, con ubicación en su mayor parte dentro de la jurisdicción de la Delegación Felipe Carrillo Puerto y una fracción menor localizada en el extremo Nororiente de la Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del Municipio de Querétaro.

10. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/637/2007 de fecha 24 de julio de 2007, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para el desarrollo de 3,000 viviendas en un predio con superficie de 258.52 Ha., ubicadas en las Parcelas 121 Z-6 P1/2 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número 448-2007 de fecha 09 octubre de 2007, emitió la autorización para subdividir la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuya superficie total es de 66,228.36 m2, en cuatro fracciones con las superficies siguientes: 58,347.31 m2, 6,935.36 m2, 753,43 m2 y 192.26 m2.

12. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de octubre de 2007, se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades al interior de las parcelas 121 y 124 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como de la vialidad correspondiente al circuito vial interior, y reconocimiento de la causahabiente a favor de la empresa denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., debido a modificaciones en la traza del proyecto, por lo que las superficies que conforman la totalidad del desarrollo se desglosan de la siguiente manera:

Tabla de superficies esquema vial tlacote		
Concepto	Superficie (m2)	Porcentaje
Superficie vendible libre de afectación	2,075,455.97	78.12%
Área de donación	265,675.26	10.00%
Equipamiento y pozo C.E.A.	727.35	0.03%
Vialidades	314,894.29	11.85%
Total	2,656,752.87	100.00%

13. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, se autorizó la denominación de "Ciudad del Sol", al desarrollo habitacional y comercial ubicado al interior de las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 265-67-52.87 ha., así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por el de Avenida La Cantera, autorizada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, en el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del desarrollo.

14. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor presenta copia de la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria No. 8 de esta ciudad, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes, y por una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007 en el que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades al interior de las citadas parcelas del Ejido Tlacote El Bajo, así como de la vialidad correspondiente al circuito vial interior; debido a modificaciones en la traza del proyecto, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado bajo los siguientes folios inmobiliarios:

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

15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2008-1904 de fecha 7 de abril de 2008, dictaminó factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo número 5873/2005 de fecha 26 de septiembre de 2005, para ubicar 2 Unidades Condominales, Viviendas Unifamiliares y 2 Lotes Comerciales en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 58,347.31 m2, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. Mediante oficio DDU/COPU/FC/6501/2008 de fecha 26 de septiembre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 08/09 de fecha 14 de abril de 2009, se Autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

En dicho Acuerdo se señala que debido a la generación de vialidades al interior del desarrollo, deberá realizar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la superficie de 3,271.33 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”.

18. Para dar cumplimiento parcial al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente número 08/09 de fecha 14 de abril de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, el promotor presenta la siguiente documentación:

- Copia simple del recibo único de pago número H 122404 de fecha 12 de junio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$ 26,313.50 (Veintiséis mil trescientos trece pesos 50/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- Copia simple del comprobante de pago número Z-650614 de fecha 07 de mayo de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$ 1,238.00 (Mil doscientos treinta y ocho 00/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

19. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío mediante oficio DP049510/2013 de fecha 28 de octubre de 2013, emite la factibilidad para proporcionar los servicios de energía eléctrica para el fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I y II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

20. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente número 08/09 de fecha 14 de abril de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, el promotor presenta Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 16 de junio de 2009, Año III, No. 60 y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sobra de Arteaga, de fecha 21 de agosto de 2009 Tomo CXLII, No. 59 y Tomo CXLVII, No. 61.

21. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio No. SSPM/DTM/IT/1972/2009 de fecha 27 de noviembre de 2009, emitió el Dictamen Técnico Factible Vial para el desarrollo denominado Punta Norte, ubicado en las Fracciones F1-125 y F1-126 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

22. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, ahora Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Autorizo mediante Acuerdo con número de expediente EXP14/13 de fecha 29 de noviembre de 2013, el Reconocimiento de la Causahabencia de la empresa denominada “Viviendi Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., respecto al fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol que se lleva cabo en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

23. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo, relativo al Reconocimiento de la Causahabencia del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol que se lleva cabo en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; el promotor presenta Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 24 de diciembre de 2013, Año II, No. 27 y publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sobra de Arteaga de fecha 07 de febrero de 2014, Tomo CXLVII, No. 8.

24. Para dar cumplimiento a los Transitorio Tercero, Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente número 08/09 de fecha 14 de abril de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento y conforme al Reconocimiento de la Causahabencia autorizada, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en el desarrollo denominado Ciudad del Sol que se lleva cabo en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; el promotor presenta escritura pública número 41, 357 de fecha 03 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios:

00547802/0001, 00547803/0001, 00547807/0001, 00547810/0001, 00547802/0002, 00547803/0002, 00547807/0002, 00547810/0002, 00547802/0003, 00547802/0004, 00547803/0003, 00547807/0003, 00547810/0003, 00547802/0005, 00547803/0004, 00547807/0004, 00547810/0004, 00547807/0005 y 00547810/0005 de fecha 03 de noviembre de 2016, se hace constar:

- Protocolización del Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento.
- Protocolización del Acuerdo relativo al Reconocimiento de la Causahabencia del fraccionamiento.
- Donación a título gratuito a favor del municipio de una superficie de 3,271.33 m2, por el concepto de vialidades ubicadas al interior del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II.

25. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/0180/2014 de fecha 20 de enero de 2014 emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público para la Avenida Principal Punta Norte y Área Verde ubicada en el circuito Puerta del Sol, Ejido Tlacote el Bajo de este municipio. falta el plano sellado por la secretaria

- 26.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/1420/2015 de fecha 02 de septiembre de 2015, número de expediente QR-026-05-D, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial, para 35 viviendas del Desarrollo denominado Ciudad del Sol, Parcelas 121 a la 126, de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo de este municipio.
- 27.** La Comisión Estatal de Aguas, aprueba el proyecto de red de distribución de agua potable, red de drenaje pluvial y red de drenaje sanitario con número de expediente QR-026-05-D de fecha 21 de octubre de 2015, para los fraccionamientos denominados "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I y Sección Punta Norte II", ubicados en el desarrollo denominado Ciudad del Sol, que se lleva a cabo en las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 28.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/1816/2015 de fecha 25 de noviembre de 2015, número de expediente QR-026-05-D, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial, para 300 viviendas del Desarrollo denominado Ciudad del Sol, Parcelas 121 a la 126, de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo de este municipio.
- 29.** Mediante escritura pública número 59,033 de fecha 17 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular número 31 de este distrito judicial, instrumento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00259353/0008 y 00482386/0006 de fecha 10 de febrero de 2016, se hace constar la cancelación parcial de reserva de dominio a favor de la persona moral denominada "Viviendi Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, de una superficie de 58,347.31 m2 del predio ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, que pertenece al Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II" en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 30.** Mediante escritura pública número 60,525 10 de junio 2016, pasada ante la fe del Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular número 31 de este distrito judicial, instrumento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00259353/0009 y 00482386/0007 de fecha 05 de julio de 2016, se hace constar la Cancelación Total de la Reserva de Dominio, a favor de la persona moral denominada "Viviendi Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable de una superficie de 58,347.31 m2 del predio ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, que pertenece al Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II" en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 31.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió Dictamen de Uso de Suelo, número DUS201608064 de fecha 26 de octubre de 2016, para modificar el dictamen DUS201402835 de fecha 01 de abril de 2014, para una superficie de 58347.31 m2, para un Desarrollo Habitacional con 513 viviendas, un área comercial y/o de servicios para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II" ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 32.** La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio No. VE/0739/2015 de fecha 07 de abril de 2016, número de expediente QR-026-05-D, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial, para 198 viviendas del Desarrollo denominado Ciudad del Sol, Parcelas 121 a la 126, de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo de este municipio.
- 33.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio DDU/COU/FC/5735/2016 de fecha 15 de noviembre de 2016, emitió el avance de las obras de urbanización del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II, ubicado en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 34.47 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, mas el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$2'292,901.53 (Dos millones doscientos noventa y dos mil novecientos uno pesos 53/100 M.N.) correspondiente al 65.53 % de obras pendientes por realizar.
- 34.** En cumplimiento a lo anteriormente expuesto el promotor presenta Póliza de Fianza emitida por Fianzas Dorma, S.A de C.V; folio 687163, fianza número 16A38164, de fecha 15 de noviembre de 2016, fianza a favor del Municipio de Querétaro por un monto correspondiente asciende a la cantidad de \$2,292,901.53 (Dos millones doscientos noventa y dos mil novecientos uno pesos 53/100 M.N.) correspondiente al 65.53 %, para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes por realizar del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II".
- 35.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió mediante oficio DDU/COU/FC/6014/2016 de fecha 02 de diciembre de 2016, el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II", debido a la modificación en la Lotificación para su desarrollo en una sola Etapa para el fraccionamiento, sin incidir en las Superficies de Transmisión Gratuita de vialidades, la Superficie Vendible, ni la traza Urbana del fraccionamiento, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCION PUNTA NORTE II								
AUTORIZADO EN EXP-08/09 DE FECHA 14/04/2009				RELOTIFICACIÓN				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	LOTE	USO	VIVIENDAS	SUPERFICIE	%
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	54,176.87	92.85%	465	1	HABITACIONAL	116	12,896.76	22.1
AREA VENDIBLE COMERCIAL	899.11	1.54%	2	2	HABITACIONAL	84	11,310.41	19.39
VIALIDADES	3,271.33	5.61%	-	3	HABITACIONAL	89	11,936.05	20.46
				17	HABITACIONAL	25	2,102.51	3.6
				18	HABITACIONAL	32	2,826.00	4.85
				19	COMERCIAL Y SERVICIO	---	575.11	0.99
				20	HABITACIONAL	120	13,429.14	23.01
					VIALIDADES	---	3,271.33	5.6
TOTAL	58,347.31	100.00%	467	TOTAL		466	58,347.31	100.00

AUTORIZADO EN EXP-08/09 DE FECHA 14/04/2009				RELOTIFICACIÓN				
ETAPA 1				MANZANA 1				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	LOTE	USO	VIVIENDAS	SUPERFICIE	%
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	18,631.14	92.00%	305	1	HABITACIONAL	116	12,896.76	35.68
AREA VENDIBLE COMERCIAL	899.11	4.44%	2	2	HABITACIONAL	84	11,310.41	31.3
VIALIDADES	720.00	3.56%	-	3	HABITACIONAL	89	11,936.05	33.02
TOTAL	20,250.25	100.00%	307	TOTAL		289	36,143.22	100.00

AUTORIZADO EN EXP-08/09 DE FECHA 14/04/2009				RELOTIFICACIÓN				
ETAPA 2				MANZANA 2				
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	%	No. DE LOTES	LOTE	USO	VIVIENDAS	SUPERFICIE	%
AREA VENDIBLE HABITACIONAL	35,545.73	93.30%	160	17	HABITACIONAL	25	2,102.51	11.1051
AREA VENDIBLE COMERCIAL	-	-	-	18	HABITACIONAL	32	2,826.00	14.9265
VIALIDADES	2,551.33	6.70%	-	19	COMERCIAL Y SERVICIOS	--	575.11	3.03764
				20	HABITACIONAL	120	13,429.14	70.9307
TOTAL	38,097.06	100.00%	160	TOTAL		177	18,932.76	100.00

36. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión del fraccionamiento

\$3,499,010.00 x 1.875% \$65,606.44

Total. \$65,606.44

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento

Superficie Habitacional 57,772.20 m² X \$8.76 \$506,361.78
Total: \$506,361.78

Impuesto por Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento

Superficie Comercial 575.11 m² X \$40.90 \$23,523.38
Total: \$23,523.38

38. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II”, la cantidad de \$3,189.66 pesos.

39. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II”, la cantidad de \$3,189.66 pesos.

40. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol Sección Punta Norte II”, la cantidad de \$3,189.66 pesos.

41. Mediante oficio número SAY/153/2017, de fecha 18 de enero de 2017, se hace constar que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo de fecha 13 de enero de 2017, en la que por Unanimidad de Votos Autorizaron el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes, del Fraccionamiento de tipo Popular denominado “DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCION PUNTA NORTE II”, ubicado en la fracción F1-125 de la parcela 125-Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

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

Notifico lo anterior para los fines legales a que haya lugar, no omitiendo informarle que deberá remitir la documentación correspondiente para la publicación de los mismos.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y obtenida la autorización por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Relotificación, Renovación y ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes**, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes tendrán vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, 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.

Asimismo el desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de Supervisión complementarios, derivados de la ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento, la cantidad señalada en el considerando 36 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, así como Superficie Vendible Comercial, del fraccionamiento la cantidad señalada en el considerando 37 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

4. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del Fraccionamiento, la cantidad señalada en el considerando 38 del presente Dictamen Técnico.

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

- 5.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados relativos al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento la cantidad señalada en el considerando 39 del presente Dictamen Técnico. Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
- 6.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados por la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento la cantidad señalada en el considerando 40 del presente Dictamen Técnico. Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
- 7.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales contados a partir de la autorización del presente, la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201608064 de fecha 26 de octubre de 2016.
- 8.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la ratificación del Dictamen de impacto ambiental, emitido por La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
- 9.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la ratificación de la factibilidad de las de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial, por el total de viviendas del fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
- 10.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la Autorización del proyecto de electrificación, Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
- 11.** El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la Autorización los avances de las obras de Mitigación Vial, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
- 12.** Con fundamento en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.
- 13.** 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.
- 14.** 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.
- 15.** 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.
- 16.** 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.

17. 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.

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

19. 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.

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

21. 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 Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente y obtenida la autorización por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **FACTIBLE que se otorgue la Relotificación, Renovación y ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes**, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

La Licencia de Ejecución de obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes tendrán vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, 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; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de Supervisión complementarios, derivados de la ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento, la cantidad señalada en el considerando 36 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, así como Superficie Vendible Comercial, del fraccionamiento la cantidad señalada en el considerando 37 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

CUARTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del Fraccionamiento, la cantidad señalada en el considerando 38 del presente Dictamen Técnico.

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

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados relativos al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes, del Fraccionamiento la cantidad señalada en el considerando 39 del presente Dictamen Técnico.

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

SEXTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados por la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento la cantidad señalada en el considerando 40 del presente Dictamen Técnico.

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

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales contados a partir de la autorización del presente, la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201608064 de fecha 26 de octubre de 2016.

OCTAVO. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la ratificación del Dictamen de impacto ambiental, emitido por La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, para el fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

NOVENO. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la ratificación de la factibilidad de las de los servicios de agua potable, alcantarillado, y drenaje pluvial, por el total de viviendas del fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

DÉCIMO. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la Autorización del proyecto de electrificación, Autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la Autorización los avances de las obras de Mitigación Vial, emitido por la Secretaria de Movilidad del Municipio de Querétaro, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, ubicado en la Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

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

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

DÉCIMO SEXTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Lotes, dando cumplimiento a lo señalado en el Artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y 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 SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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

DÉCIMO NOVENO. 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.

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

VIGÉSIMO PRIMERO. 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 Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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 I.- En materia de fraccionamientos, I.II. (Áreas verdes La autorización de relotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando ésta no implique la modificación de vialidades y/o de áreas de transmisión gratuita y áreas de equipamiento urbano); CUARTO. I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro) y I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro), 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, le de seguimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Félix Osoreo y al Lic. Diego Manuel Sánchez López, Representante Legal de la persona moral denominada "Vivendi Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 23 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**Lic. Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, <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 Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 "**LLUVIA**", ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**86 ÁREAS PARA VIVIENDA**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

5. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro",

así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D.

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

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

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

9. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”, con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento y de los condominios que en sus lotes se generen.

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

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504380 autorizado en fecha 14 de julio de 2015, dictaminó factible ubicar un condómino con ochenta y nueve (89) viviendas, en el predio localizado en Boulevard Altozano sin número, Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”.

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

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

14. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-063/16, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**86 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de octubre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-2963151 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$7,746.00 (Siete mil setecientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.
- Folio Z-2963149 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$328,220.00 (Trescientos veintiocho mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

16. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, el promotor presenta publicación de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número,

Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en Gaceta Municipal Numero 29 Tomo I, fecha 15 de noviembre de 2016, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Numero 62, Tomo CXLIX, de fecha 18 de noviembre de 2016.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5039/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización del Condominio de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 70.21% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$8,474,806.23 (Ocho millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ochocientos seis pesos 23/100 M.N.)

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$21,881,311.32	X	29.79%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$8,474,806.23	

(Ocho millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ochocientos seis pesos 23/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5039/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 1766764 de fecha 22 de noviembre de 2016, por un monto de \$8,474,806.23 (Ocho millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ochocientos seis pesos 23/100 M.N.) a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, la cantidad de \$8,201.66 (Ocho mil doscientos un pesos 66/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, la cantidad de \$7,745.89 (Siete mil setecientos cuarenta y cinco pesos 89/100 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 “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**86 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$88,078.50 (Ochenta y ocho mil setenta y ocho pesos 50/100 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 79.60 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201607018, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**86 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 “**LLUVIA**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 02, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**86 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 19 y 20 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. El desarrollador deberá presentar 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, en un plazo no mayor a 30 días, copia certificada de la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 28 de octubre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LLUVIA**”.

CUARTO. 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.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QRO., A 11 DE ENERO DE 2017.
ATENTAMENTE

LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA
Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

CONSIDERANDOS

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

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

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de este partido Judicial y su Distrito, a solicitud de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su carácter de Fiduciaria en el fideicomiso numero CDX/547 y Altozano El Nuevo Tabasco, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarios del

mismo fideicomiso y propietario, ambos representados por el Ing. Jorge Arturo Casar Aldrete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001, 00514470/0001, de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento y de los condominios que en sus lotes se generen.

10. La Comisión Federal de Electricidad, emite visto bueno para el proyecto de Red de Distribución en media tensión, Red de Distribución de baja tensión y Red de Distribución de Alumbrado público, mediante planos sellados, para el condominio Laja, Altozano Querétaro, que ubica en Altozano Querétaro, Fray Junípero Serra s/n, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605756 autorizado en fecha 16 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar cincuenta y dos (52) viviendas en el predio localizado en 1ra Cerrada Altozano sin número, Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro".
12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600114 de fecha 14 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 4 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en "**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
13. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-170-04 con número de expediente QR-006-13-D de fecha 7 de octubre de 2016 y planos sellados, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 48 viviendas del Condominio Laja-Altozano El Nuevo Querétaro.
14. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-062/16, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en "**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de octubre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, presenta los siguientes comprobantes de pago:
- Clave Z-2963150 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$5,923.00 (Cinco mil novecientos veintitrés pesos 00/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.
 - Folio Z-2963152 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$227,919.00 (Doscientos veintisiete mil novecientos diecinueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
16. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, el promotor presenta publicación de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en Gaceta Municipal Numero 29 Tomo I, fecha 15 de noviembre de 2016, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Numero 62, Tomo CXLIX, de fecha 18 de noviembre de 2016.
17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5872/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización del Condominio de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano sin número, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 69.12% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 6,100,043.89 (Seis millones cien mil cuarenta y tres pesos 89/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$ 15,194,581.01	X	30.88%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$ 6,100,043.89

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5872/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 1766754 de fecha 22 de noviembre de 2016 por un monto de \$ 6´100,043.89 (Seis millones cien mil cuarenta y tres pesos 89/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.
19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", la cantidad de \$6,379.31 (Seis mil trescientos setenta y nueve pesos 31/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", la cantidad de \$5,922.81 (Cinco mil novecientos veintidós pesos 81/100 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 "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en "**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$90,901.06 (Noventa mil novecientos un pesos 06/100 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 82.22 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201607016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en "**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Sociedad denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 "**LAJA**", ubicado en 1ra Cerrada de Altozano, Lote 04 Manzana 07, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, consistente en "**48 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 19 y 20 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. El desarrollador deberá presentar 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, en un plazo no mayor a 30 días, copia certificada de la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 28 de octubre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LAJA**".

CUARTO. 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.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QRO., A 11 DE ENERO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

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

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

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

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

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

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

5. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en el predio Fracción B, Fracción C y Fracción tercera del predio rústico denominado San Pedrito, en el que se desarrolla el fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro",

así como del Lote 2 de la Manzana 24 Etapa 5, Fraccionamiento Paseos del Pedregal del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/0503/2016 de fecha 08 de marzo de 2016, Expediente QR-006-13-D.

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

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

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

9. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”, con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento y de los condominios que en sus lotes se generen.

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

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

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

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

14. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-061/16, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de octubre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Clave Z-2963145 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.
- Folio Z-2963147 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$529,229.00 (Quinientos veintinueve mil doscientos veintinueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

16. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, el promotor presenta publicación de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en Gaceta Municipal Numero 29 Tomo I, fecha 15 de noviembre de 2016, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Numero 62, Tomo CXLIX, de fecha 18 de noviembre de 2016.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5870/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 70.59% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$13,490,371.11 (Trece millones cuatrocientos noventa mil trescientos setenta y un pesos 11/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$35,281,949.83	X	29.41%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$13,490,371.11

(Trece millones cuatrocientos noventa mil trescientos setenta y un pesos 11/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5870/2016 de fecha 23 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 1766757 de fecha 23 de noviembre de 2016 por un monto de \$13,490,371.11 (Trece millones cuatrocientos noventa mil trescientos setenta y un pesos 11/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, la cantidad de \$7,290.12 (Siete mil doscientos noventa pesos 12/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, la cantidad de \$6,835.08 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 08/100 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 “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 \$88,109.55 (Ochenta y ocho mil ciento nueve pesos 55/100 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 79.60 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201607037, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Sociedad denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 “**LAGO**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01A y 01B Manzana 06, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**68 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 19 y 20 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. El desarrollador deberá presentar 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, en un plazo no mayor a 30 días, copia certificada de la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 28 de octubre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LAGO**”.

CUARTO. 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.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM ENR.

QUERÉTARO, QRO., A 11 DE ENERO DE 2017.

ATENTAMENTE

LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DICTAMEN TÉCNICO

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

- La Protocolización del levantamiento topográfico con efecto de deslinde catastral, identificado con el número DMC2013160, emitido por la Dirección de Catastro Municipal el 29 de mayo de 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Mediante Escritura Pública número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: protocolización de la transmisión a Título Gratuito de una superficie de 81,320.58 m² por concepto de vialidades y 147,261.15 m² por concepto de transmisión gratuita al Municipio; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 005310206/0003, 00531027/0003, de fecha 29 de septiembre de 2016, por la autorización del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita correspondientes a dicho fraccionamiento y de los condominios que en sus lotes se generen.

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

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605757 autorizado en fecha 16 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar un condómino

con ciento cinco (105) viviendas, ubicado en Boulevard Altozano sin número, en la Delegación Epigmenio Gonzalez de esta ciudad, del fraccionamiento “Altozano el Nuevo Querétaro”.

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

13. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-170-03 con número de expediente QR-006-13-D de fecha 05 de octubre de 2016 y planos sellados, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 103 viviendas del Condominio Brasas-Altozano El Nuevo Querétaro.

14. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de Expediente C-064/16, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó el acuerdo en el que se autoriza la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de octubre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Clave Z-2963148 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M. N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.
- Folio Z-2963146 de fecha 03 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$292,655.00 (Doscientos noventa y dos mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

16. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, el promotor presenta publicación de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano sin número, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en Gaceta Municipal Numero 29 Tomo I, fecha 15 de noviembre de 2016, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Numero 62, Tomo CXLIX, de fecha 18 de noviembre de 2016.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5037/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 69.87% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$7,641,120.09 (Siete millones seiscientos cuarenta y un mil ciento veinte pesos 09/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$19,510,312.48	X	30.13%	100% + 30%
		Total Fianza	\$7,641,120.09

(Siete millones seis cientos cuarenta y uno mil ciento veinte pesos 09/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5037/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza numero 1766769 de fecha 22 de noviembre de 2016, por un monto de \$7,641,120.09 (Siete millones seiscientos cuarenta y un mil ciento veinte pesos 09/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, la cantidad de \$9,113.20 (Nueve mil ciento trece pesos 20/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 de Tipo Residencial denominado “**BRASAS**”, la cantidad de \$8,656.70 (Ocho mil seiscientos cincuenta y seis pesos 70/100 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 “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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 \$88,078.50 (Ochenta y ocho mil setenta y ocho pesos 50/100 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 79.60 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201607019, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"BRASAS"**, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"103 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Sociedad denominada "CREDIX GS", S.A. de C.V. SOFOM ENR, 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 “**BRASAS**”, ubicado en Boulevard Altozano, Lote 01 Manzana 01, Fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**103 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, 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 19 y 20 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. El desarrollador deberá presentar 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, en un plazo no mayor a 30 días, copia certificada de la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 28 de octubre de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Brasas**”.

CUARTO. 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.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Arturo Cevallos Molina Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “**CREDIX GS**”, S.A. de C.V. **SOFOM ENR**.

QUERÉTARO, QRO., A 11 DE ENERO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

LIC. DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO



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”.