

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 Marzo de 2017 · Año II · No. 36 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo relativo a la Autorización definitiva de la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 9 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS), para el predio identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, Delegación Villa Cayetano Rubio.
- 16 MODIFICACIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO “PALAZZO PLAZA”, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “10 LOCALES COMERCIALES”.
- 21 Acuerdo por el que se deroga parcialmente el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día.
- 27 Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Pedregal de Vista Hermosa” al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 32 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha.(H2) a 350 hab./ha. (H3.5) para la superficie resultante de la fusión de los lotes 1,3,4,7 y 8 de la manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 38 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “SENDAS EL NARANJO”, ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,389.19 m² y clave catastral 140100123446004, consistente en “42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS”.
- 42 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de los Acuerdos aprobados en Sesiones Ordinarias de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), del Orden del Día, respectivamente, por corrección de datos asentados en los mismos.
- 47 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS”, ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m², consistente en “TRES (3) CONDOMINIOS”, conformados de la siguiente manera: “ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS”.
- 51 Ampliación a la AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “ARBOLEDA”, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 21,041.39 m² y clave catastral 140108401150011, consistente en “111 ÁREAS PARA VIVIENDA”, derivado de la reducción de la superficie de las áreas privativas y el incremento en la superficie de vialidad dentro del condominio, sin alterar el número de viviendas.
- 55 Autorización de la Denominación como “VENEZZIANO”, para el fraccionamiento de tipo popular que se pretende desarrollar en la Fracción 2, 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 “VENEZZIANO”, ubicado en de la Fracción 2, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 64 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de Agosto del 2013, en el punto 3.1.5 del Orden del Día, por modificación de datos asentados en el mismo.
- 67 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de Abril del 2014, en el punto 3.5.5 del Orden del Día, por modificación de datos asentados en el mismo.

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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización definitiva de la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escritos de fecha 12 de marzo de 2015, 16 de febrero y 10 de junio de 2016, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal Rubén Pozas Gutiérrez, solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 031/DEG.
6. La solicitante acredita la legal existencia y debida representación a través de los instrumentos siguientes:
 - 6.1. Escritura Pública número 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, en ese entonces Notario Público número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual acredita la constitución de la persona moral denominada Desarrollos Residenciales Turísticos S.A. de C.V.
 - 6.2. Escritura Pública número 14,233 de fecha 21 de abril de 2010, pasada ante la fe de la Licenciada Lorena Sibaja López, Notaria Adscrita a la Notaría Pública número 34 ésta Demarcación Notarial, la cual acredita el poder otorgado a favor de Rubén Pozas Gutiérrez.
7. Mediante oficio SAY/5486/2015 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica en términos de los que establece el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada Desarrollos Residenciales Turísticos S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante los oficios SAY/5485/2015, SAY/324/2016 y SAY/DAI/1150/2016 de fechas 15 de julio

de 2015, 23 de febrero y 22 de junio de 2016, respectivamente; a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1155/2016 de fecha 25 de julio de 2016, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 124/16, respecto de la solicitud de Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del fraccionamiento de tipo Residencial Medio denominado Palmas III, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...
ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 23 de febrero y 10 de junio de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Apoderado Legal de “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización Definitiva para la Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado “Palmas III”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
2. Mediante Escritura Pública 24,297 de fecha 22 de febrero de 1993, emitida por el Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, entonces Notario Público Titular número 5 de esta demarcación notarial, consta la constitución de la empresa denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”, S.A. de C.V., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo la Partida 246 del Libro CXVIII de la Sección Mercantil.
3. Mediante Escritura Pública 14,233 de fecha 21 de abril de 2010, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 34 en esta ciudad, inscrita en el Registro Público del Comercio en el Folio Mercantil número 21532 de fecha 12 de septiembre de 2011; la empresa Desarrollos Residenciales Turísticos, S.A. de C.V., representada por el Lic. Norberto Alvarado Alegría en su carácter de Delegado Especial, otorga y confiere poder general para Actos de Administración, pleitos y cobranzas y representación de la Sociedad al Lic. Rubén Pozas Gutiérrez.
4. Mediante Licencia número 32/2004 de fecha 10 de febrero de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó la fusión de las Parcelas 55, 63, 77, 78 y 66 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, resultando una superficie total de 103,730.742m2.
5. Mediante oficio VE/505/2004 de fecha 26 de marzo de 2004, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicios de agua potable para 349 viviendas en las Parcelas 55, 63, 77, 78 y 66 Z-1 P1/2 del Ejido el Salitre ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2004-2875 de fecha 10 de mayo de 2004, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional tipo medio en una superficie de 103,730.742 m2 con densidad de población de 200 Habitantes por Hectárea.
7. Mediante oficio con folio DDU/DU/4896/2004 de fecha 10 de septiembre de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de Lotificación del Fraccionamiento denominado “Palmas III”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con las siguientes superficies:

| FRACC. PALMAS III | | |
|-----------------------|-------------------|------------|
| CUADRO DE SUPERFICIES | | |
| CONCEPTO | SUPERFICIE (M2) | % |
| DONACION | 14,552.18 | 14.03 |
| CANAL PLUVIAL | 416.67 | 0.4 |
| CONDOMINAL | 70,385.05 | 67.85 |
| VIALIDAD | 18,376.83 | 17.72 |
| TOTAL | 103,730.73 | 100 |

El fraccionamiento Palmas III se conforma de los siguientes lotes:

| CUADRO DE LOTES | | |
|-----------------|---------------|-----------------|
| LOTE | USO | SUPERFICIE (M2) |
| 1 | CONDOMINAL | 20,196.21 |
| 2 | CONDOMINAL | 16,163.50 |
| 3 | CONDOMINAL | 17,889.92 |
| 4 | CONDOMINAL | 16,135.42 |
| 5 | DONACIÓN | 14,552.18 |
| 6 | CANAL PLUVIAL | 416.67 |

8. Mediante oficio con folio SEDESU/SSMA/674/2004 de fecha 4 de octubre de 2004, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno Estatal emitió la autorización de Impacto Ambiental para el predio en que se desarrolló el fraccionamiento Palmas III.

- 9.** La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el Fraccionamiento Palmas III, mediante oficio con número de control 326/2004 de fecha 9 de noviembre de 2004, en el cual se autorizaron también los proyectos de infraestructura eléctrica del Fraccionamiento.
- 10.** Mediante oficio con folio SSPM/DT/IT/677/04 de fecha 12 de noviembre de 2004, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el dictamen vial condicionado para el fraccionamiento en comento.
- 11.** La Comisión Estatal de Aguas autorizó el proyecto de agua potable, drenaje y alcantarillado pluvial del Fraccionamiento Palmas III, mediante oficio de aprobación DPI-523/2004 de fecha 15 de noviembre de 2004.
- 12.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 23 de noviembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 13.** Para dar cumplimiento a los Resolutivos Segundo, Tercero y Décimo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", el promotor presenta la siguiente documentación:
- Recibo Único de Pago No. F-280252 de fecha 6 de diciembre de 2004, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$407,353.48 (Cuatrocientos siete mil trescientos cincuenta y tres pesos 48/100 M.N.), por concepto de Superficie Vendible del fraccionamiento.
 - Recibo Único de Pago No. F- 280250 de fecha 6 de diciembre de 2004, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$6,158.55 (Seis mil ciento cincuenta y ocho pesos 55/100 M.N.), por concepto de Nomenclatura de calles del fraccionamiento.
 - Recibo Único de Pago No. F- 280249 de fecha 6 de diciembre de 2004, emitido por la Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$116,872.63 (Ciento dieciséis mil ochocientos setenta y dos pesos 63/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- 14.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", el promotor presentó copia de la Escritura Pública 27,433 de fecha 8 de diciembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Número 13 de esta demarcación, mediante la cual se protocolizó la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 14,552.18 m², correspondiente al área de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 18,376.83m² por concepto de vialidades, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 168105/1 operación 32.
- 15.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 14 de diciembre de 2004, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 16.** Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 26 de marzo de 2006, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa promotora, la red de Electrificación en Media y Baja Tensión del Fraccionamiento "Palmas III", según convenio Número 19248/2004 celebrado el 19 de septiembre de 2004.
- 17.** El departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la Autorización del Proyecto de alumbrado público del fraccionamiento denominado "Palmas III", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio SSPM/DAP/1509/2015, de fecha 01 de julio de 2015.
- 18.** Mediante oficio SSPM/ DGM/IV/3252/2015 de fecha 16 de julio de 2015, la Dirección de Guardia Municipal emitió el Visto Bueno del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, en el que se manifiesta que el proyecto denominado Palmas I y Palmas III, correspondiente al fraccionamiento en comento, ha cumplido con las acciones de mitigación vial indicadas en el oficio SSPM/DT/IT/677/04 de fecha 12 de noviembre de 2004.
- 19.** Mediante oficio DMC/DSCE/2166/2015 de fecha 11 de agosto de 2015 emitido por la Dirección Municipal del Catastro, informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento "Palmas III", se cuenta con una superficie vendible enajenada al 100%.
- 20.** Con oficio SSPM/DAAP/0124/2015 de fecha 8 de noviembre de 2015, el Departamento de Alumbrado Público emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de Servicio para la Recepción de Obra correspondiente al fraccionamiento Palmas III.
- 21.** Presenta copia de las Actas Administrativas de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior de los condominios que conforman el Fraccionamiento Palmas III, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas como sigue:
- Para el Condominio C, Acta de fecha 21 de noviembre de 2015,
 - Para el Condominio F, Acta de fecha 13 de febrero de 2006,
 - Para el Condominio E, Acta de fecha 17 de agosto de 2006 y
 - Para el Condominio D, Acta de fecha 19 de octubre de 2006.

22. Presenta copia del Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior del Fraccionamiento Palmas III, emitida por la Comisión Estatal de Aguas con fecha 2 de junio de 2004, correspondiente a la construcción de 4 tanques de mampostería con capacidad de 250 m3 para almacenamiento y distribución de agua potable del Fraccionamiento.
23. Así mismo, Presenta copia del Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior del Fraccionamiento Palmas III, emitida por la Comisión Estatal de Aguas con fecha 22 de septiembre de 2004, correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento.
24. Con fecha 29 de febrero de 2016, se realizó la visita de inspección al fraccionamiento "Palmas III" por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, Dirección de Mantenimiento y Operación Vial, se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
25. Derivado de lo anterior, con fecha 15 de marzo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el reporte de supervisión de obras de urbanización del Fraccionamiento "Palmas III".
26. Posteriormente, mediante oficio DDU/COU/FC/2028/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento "Palmas III", ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

OPINIÓN TÉCNICA

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

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$2,518,080.58 Dos millones quinientos dieciocho mil ochenta pesos 58/100 M.N.**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización.

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

El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la aprobación del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

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

10. Mediante oficio SSPM/738/2016 de fecha 31 de octubre de 2016, signado por el Lic. Alejandro González Valle, Secretario de Servicios Públicos Municipales informa, que por cuanto ve a la obligación de habilitación de áreas verdes del fraccionamiento Palmas III, esa dependencia no tiene ningún inconveniente en que sea permutada por la aportación en especie de árboles, lo anterior en atención a la petición presentada por la solicitante ante la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2016.

11. Que mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/1570/2016 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 23 de noviembre de 2016, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología informa, que esa Secretaría no tiene ningún inconveniente en que se realice la permuta expresada en el oficio SSPM/738/2016, ya que es la Secretaría de Servicios Públicos Municipales la Dependencia que cuenta con las facultades Legales para determinar la permuta de la obligación referida.

12. Que a través del oficio OAG/DCVO/3178-2269/2016, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 13 de diciembre de 2016, signado por el Lic. Oscar Rangel González, Abogado General y en relación a la posibilidad de permutar la obligación de habilitar las áreas verdes del fraccionamiento Palmas III, mediante la aportación en especie de árboles, informa lo siguiente:

"Atendiendo lo anterior, para que sea viable la permuta de la habilitación de áreas verdes, en concordancia con lo establecido en el resolutive DECIMO PRIMERO del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004 mediante el cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III", el cual señala textualmente:

“DÉCIMO PRIMERO. El promotor deberá someter a revisión y aportación de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, el proyecto de áreas verdes para definir oportunamente la infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa. El promotor del Fraccionamiento, previamente deberá obtener la aprobación del proyecto antes citado para solicitar la venta provisional de lotes”.

Será la Secretaría de Servicios Públicos Municipales quien deberá cuantificar el costo que le correspondía realizar al promotor de acuerdo con el proyecto de habilitación de áreas verdes que le fue autorizado, esto a fin de que al ser sustituida la obligación, se tomó como referencia dicho costo para la aportación de árboles en especie, como sugiere la misma dependencia en su oficio SSPM/738/2016.”

13. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico con folio 124/16, así como la información vertida tanto por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Oficina del Abogado General y la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología; 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.”

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 124/16 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología citado dentro del considerando 9 del presente Acuerdo, así como con la información vertida tanto por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Oficina del Abogado General; se considera viable la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad según se refiere en el antecedente 16 del Estudio Técnico, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior de los Condominios que conforman el Fraccionamiento, Acta de la construcción de cuatro tanques para almacenamiento y distribución de agua potable, y acta correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mismas que son referidas en los antecedentes 21, 22 y 23 del citado Estudio Técnico; asimismo el antecedente 24 del mismo, refiere que con fecha 29 de febrero de 2016 se realizó la visita de inspección al fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, Dirección de Mantenimiento y Operación Vial, verificándose que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, y en lo que respecta a las obras de urbanización, estas causan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento, por lo que en el antecedente 26 de dicho Estudio Técnico se menciona que a través del oficio DDU/COU/FC/2028/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el fraccionamiento Palmas III; no omitiendo mencionar que por cuanto ve a la obligación de habilitación de áreas verdes, se considera viable que dicha obligación sea sustituida por la aportación de árboles en especie.”

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 6, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Palmas III, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 124/16, referido en el Considerando 9 nueve, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la sustitución de la obligación correspondiente a la habilitación de áreas verdes del fraccionamiento Palmas III, por la aportación de árboles en especie, lo anterior de conformidad con lo prevenido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, la Oficina del Abogado General y la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a efecto de que determine la cuantificación que corresponderá por la aportación de árboles en especie que deberá realizar la persona moral denominada “Desarrollos Residenciales Turísticos”

Sociedad Anónima de Capital Variable, en sustitución de la obligación de habilitación de áreas verdes, misma que deberá quedar solventada en un plazo que no exceda de 30 días naturales a partir de la notificación del presente acuerdo, debiendo remitir constancia de su cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. El promotor deberá realizar en un plazo no mayor a 30 días naturales, a partir de la notificación del presente Acuerdo, la entrega física del sistema de alumbrado público y recolección de basura, ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debiendo remitir constancias de su cumplimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$2,518,080.58 (Dos millones quinientos dieciocho mil ochenta pesos 58/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras, por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha, de la última publicación del presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Movilidad.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada "Desarrollos Residenciales Turísticos", 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 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 ARTICULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS), para el predio identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, Delegación 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 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano Carlos Olvera Hernández Representante Legal de Petróleos Mexicanos, solicita lo siguiente: "el Cambio de uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS), para el predio identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, con la clave catastral 140100121635999 y superficie de 31,421.72 m²; Delegación Villa Cayetano Rubio, para ubicar un Centro de Capacitación para personal de Pemex en el predio en estudio, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 268/DAI/2015.

5. Se acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 02 de fecha 14 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaría Pública número 19, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

6. Con Escritura Pública número 119,143 de fecha 16 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Garcia Villegas Notario Titular de la Notaría Pública número 15 en el Distrito Federal, se acredita el poder especial para actos de administración que otorga "Petróleos Mexicanos", Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal a favor del ciudadano Carlos Olvera Hernández.

7. Mediante Oficio SAY/DAI/796/2016 de fecha 06 de mayo 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 Carlos Olvera Hernández, Representante Legad de Petróleos Mexicanos, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0956/2016 bajo el número de Folio **085/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

"...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C.P. Carlos Olvera Hernández, Representante Legal de Petróleos Mexicanos Empresa Productiva del Estado, solicita el Cambio de uso de Suelo para el predio ubicado en la Avenida de la Salvación identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, con la clave catastral 14 01 001 21 635 999 y superficie de 31,421.72 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo un proyecto para la instalación de un Centro de Capacitación, para los trabajadores de Pemex.

2. Mediante escritura número 119,143 de fecha 16 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Eduardo García Villegas, Notario Público Titular de la Notaría número 15 del Distrito Federal, se hace constar el poder que otorga “Petróleos Mexicanos”, Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, a favor de los señores Carlos Olvera Hernández, Félix Eduardo Lafuente Franco, Willebaldo Sánchez Ramos y Catalina Susana Díaz Ramírez, en el que se les otorga poder especial para actos de administración.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como manzana 24 C ubicado en Rancho Menchaca, a favor de Petróleos Mexicanos Empresa Productiva del Estado, mediante escritura pública número 2, de fecha 14 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaría número 19 de esta demarcación, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, se tiene que el predio, cuenta con una superficie de 31,421.72 m², y así mismo en el antecedente II.3 de las declaraciones, en la citada escritura, se señala que el predio fue adquirido con la finalidad de destinarlo a la construcción de la Universidad Corporativa Pemex e instalaciones educativas para formar profesionales y técnicos en actividades relacionadas, directa e indirectamente, con la exploración, extracción, recolección, venta y comercialización del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos y gaseosos.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 008/0002, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), sobre una vialidad local.

5. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de Uso de Suelo con folio IUS20150854, de fecha 04 de diciembre de 2015, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), haciendo mención que dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 (UGA 100).

6. Derivado de lo señalado en el informe de uso de suelo referido en el antecedente anterior inmediato, se verificó que de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada Zona Urbana Querétaro, cuya política es de uso urbano, cuyo estrategia corresponde a impulsar el desarrollo urbano.

7. A fin de validar lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, informa, que con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Querétaro, el predio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 100 “zona urbana de Querétaro”, que tiene política urbana.

8. De acuerdo con la información proporcionada por el promotor, señala que el Centro de Capacitación propuesto, tiene como objetivo, el mejorar el desempeño operativo de los procesos de producción de la empresa, reforzando las habilidades y competencias del personal técnico, contribuyendo al fortalecimiento de la seguridad de sus instalaciones, del personal y al logro de las metas de producción, por lo que el uso que requeriría sería para Comercio y Servicios.

En lo que respecta al proyecto a desarrollar en el sitio, hace mención que considera los siguientes elementos: Acceso vehicular y peatonal a través de la Avenida de La Salvación, con una plaza central de comunicación hacia el complejo educativo, que comprende una edificación que en planta baja contendrá servicios generales, tales como oficinas administrativas, oficinas de servicio al personal y área para comedor, así como un auditorio; en el primer nivel de sótano, se localizarán talleres y laboratorios, aulas de simuladores y área de apoyo a simuladores; en el segundo nivel de sótano se consideran oficinas de servicio al complejo, de servicios generales, de servicios al personal y dos aulas para simuladores; en el primer nivel se considera un bloque de aulas académicas y un bloque de área TI (aulas); en los niveles segundo, tercero y cuarto se tendrán las áreas de capacitación (aulas), con servicios apoyo.

9. El predio en estudio forma parte de la zona conocida como Parques Residenciales de Querétaro, la cual tiene una tendencia de vocación del suelo propicia para el desarrollo de actividades de tipo comercial y de servicios, así como de equipamiento y dotación de infraestructura, donde la tendencia de vocación del suelo propicia el desarrollo de actividades de tipo comercial y de servicios, que al ubicarse en una zona alta, genera un potencial de desarrollo de edificaciones verticales con una visual hacia la ciudad sin afectar la imagen urbana de la zona y con usos heterogéneos como son los educativos, de alojamiento mezclados con usos habitacional, comercial y de servicios.

Debido a lo anterior el predio estaba considerado como parte de los usos urbanos de la zona, por lo que se pretende restituir el uso previamente asignado, incorporándose a las actividades urbanas de la zona que incluyen servicios de hospedaje, educativos, deportivos y de recreación, así como plazas comerciales y edificios de oficinas. Es de destacara que al norte del predio, se ubican instalaciones que en su momentos sirvieron para albergar el antiguo aeropuerto de la ciudad de Querétaro, y que hoy día forman parte de instalaciones de la Universidad Autónoma de Querétaro.

10. En lo que respecta a la vialidad de acceso, la Avenida de la Salvación que da acceso al predio, se conecta al poniente con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que sirve de enlace entre la zona sur, norte y poniente de la ciudad conectando en diferentes puntos a las delegaciones municipales Villa Cayetano Rubio, Epigmenio González, Félix Osoreo, Felipe Carrillo Puerto y Santa Rosa Jáuregui, convirtiéndose en una alternativa real y eficiente de apoyo de conexión vial de la zona metropolitana del Municipio de Querétaro, la cual

tiene un carácter de vialidad primaria urbana, lo que impulsa un desarrollo en materia urbana en las áreas más cercanas, a la que se ha dotado con servicios de infraestructura para el desarrollo de los lotes, no obstante y de requerir servicios complementarios corresponde al promotor garantizar la dotación de los servicios e infraestructura que requiera, en donde los gastos que se generen deben ser a su costa.

11. De visita al sitio para conocer las características del sitio, se verificó que el predio se encuentra baldío, contando al delimitado con malla ciclónica, presentando el predio una topografía ascendente en sentido sur – norte contando con pendientes variables. Así mismo la vialidad de acceso está desarrollada a base de carpeta asfáltica en cuatro carriles, contando con un camellón central en regular estado de conservación, por lo que el promotor deberá apoyar en su rehabilitación, contando la zona con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, no obstante se deberá dotar de los servicios hacia el predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **viable** el Cambio de uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y servicios (CS), para el predio identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, con la clave catastral 14 01 001 21 635 999 y superficie de 31,421.72 m²; Delegación Villa Cayetano Rubio, para ubicar un Centro de Capacitación para personal de Pemex en el predio en estudio.

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, al tratarse de un predio previsto en su origen para usos urbanos, toda vez que el uso solicitado forma parte de los servicios complementarios de equipamiento urbano en la zona, que contribuirá al crecimiento y fortalecimiento educativo, al pretender otorgar servicios para impulsar programas de capacitación de la empresa, con acceso a través de vialidades primarias que generan un potencial de uso intensivo, en donde no se altera la vitalidad de la zona, la cual se encuentra en proceso de consolidación, adecuada para recibir flujos vehiculares de mediana intensidad, para lo cual el promotor debe dotar de instalaciones y obras complementarias que otorguen una mayor posibilidad de utilización del suelo, siendo congruentes con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, que aunado a lo anterior, se cuenta con la ventaja de contar con una estructura vial, moderna, ágil y dinámica que garantiza una conectividad y movilidad adecuada para el proyecto propuesto a desarrollar, en congruencia con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, no obstante se recomienda condicionar a lo siguiente:

- Obtener el dictamen de movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal para el proyecto a desarrollar, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención del dictamen de uso de suelo y licencia de construcción correspondiente.
- 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 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 y los que le requiera el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para las actividades a establecerse en el inmueble.
- 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.
- Dotar por parte del promotor de los servicios e infraestructura necesarios para el desarrollo de su proyecto, de conformidad con los proyectos y las autorizaciones otorgadas por las dependencias competentes.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a seis meses, inicie los trámites correspondientes para realizar su proyecto, y así mismo deberá destinar el predio para las actividades de capacitación o usos afines autorizados, ya que de no hacerlo se restituirá al uso asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Villa Cayetano Rubio.

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”

8. Mediante Oficio SAY/DAI/804/2016 de fecha 6 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad, derivado de la petición presentada por el ciudadano Carlos Olvera Hernández, Representante Legad de Petróleos Mexicanos, misma que fue remitida mediante oficio SEMOV/0698/2016 bajo el número de Folio **EMT/050/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio DCAS-SUAP-GAPBI-276-2015, recibido en la Secretaria del Ayuntamiento el 17 de diciembre de 2015, el C.P. Carlos Olvera Hernandez, Representante Legal de Petróleos Mexicanos Empresa Productiva del Estado, solicita cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) para la edificación de aulas para la capacitación de sus trabajadores, así como de aquellos adscritos a sus Empresas Productivas Subsidiarias y, en su caso, Empresas Filiales, en la Manzana 23 del Fraccionamiento

Menchaca con superficie de 41,455.71 m2 y clave catastral 1401001216359999 y en la Manzana 24-C del Fraccionamiento Menchaca con superficie de 31,421.72 m2 y clave catastral 140100121639999.

2. Mediante oficio recibido en la Secretaría de Movilidad el 11 de Mayo de 2016, el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios del Municipio de Querétaro, solicita Opinión Técnica respecto a la petición citada.

3. Se acredita la propiedad de la Manzana 23 del Fraccionamiento Menchaca con superficie de 41,455.71 m2 y clave catastral 1401001216359999, mediante escritura No. 1, de fecha 14 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría Pública No. 19 de la Demarcación de Querétaro y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, en la que consta la compraventa por adjudicación directa que otorga el Servicio de Administración y Enajenación de bienes (SAE), como mandatario de la Tesorería de la Federación, en favor de Petróleos Mexicanos.

4. Se acredita la propiedad de la Manzana 24-C del Fraccionamiento Menchaca con superficie de 31,421.72 m2 y clave catastral 140100121639999, mediante escritura No. 2, de fecha 14 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría Pública No. 19 de la Demarcación de Querétaro y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, en la que consta la compraventa por adjudicación directa que otorga el Servicio de Administración y Enajenación de bienes (SAE), como mandatario de la Tesorería de la Federación, en favor de Petróleos Mexicanos.

5. Se acredita al C.P. Carlos Olvera Hernandez como Apoderado Legal de Petróleos Mexicanos Empresa Productiva del Estado para actos de administración, mediante Escritura Pública No. 119,143 de fecha 16 de noviembre de 2012, ante la fe del Notario Público Eduardo García Villegas, Titular de la Notaría Pública No. 15 del Distrito Federal.

6. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentran dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro", con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.

7. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 008/0002, los predios en estudio tienen un uso de suelo de suelo Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

ARGUMENTOS:

1. Con fundamento en el Artículo 4, Incisos I, III, y IV y demás relativos del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y con fundamento en el Artículo 73, Incisos II, III IV y VI del Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde "... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad..." así como "...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...". Por tal motivo, y a fin de emitir una Opinión Técnica al respecto de lo solicitado, esta Secretaría pone a consideración del H. Ayuntamiento el presente Estudio Técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.

2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 "Ciudad Compacta", la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO2, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

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

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

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

- "Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.";

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

4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio se determina lo siguiente:

Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), Habitacional con densidad de población de hasta 350 habitantes (H3.5), Habitacional con Servicios con densidad de población de hasta 400 habitantes por hectárea (H4S) y Equipamiento Institucional. De conformidad con dicho Plan, la zona tiene un uso de suelo proyectado predominantemente de conservación ecológica para usos agrícolas.

5. La zona de influencia de los predios en estudio cuenta con diversos equipamientos de escala regional, compatibles con proyectos complementarios de equipamiento que promuevan la consolidación de la zona de estudio como un distrito especial para equipamientos con alcance metropolitano y regional. Sin embargo, la zona no cuenta actualmente con la infraestructura para la movilidad necesaria para promover dicho desarrollo de manera sustentable.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

6. No existe infraestructura peatonal al interior de los predios ni en las inmediaciones, el predio identificado como Manzana 24-C tiene pendientes que fluctúan entre el 5% y 15%, dentro del límite máximo para permitir recorridos peatonales cortos, mientras que el predio identificado como Manzana 23 tiene pendientes promedio menores al 5%, lo cual se encuentra dentro de los parámetros aceptables para promover la movilidad no motorizada desde y hacia el predio. No existen nodos o actividades complementarias dentro de la zona efectiva de influencia peatonal del predio que pudieran dar servicio al mismo y promover viajes peatonales, salvo la Universidad Autónoma de Querétaro al norte de los predios. **Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es media y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media, por medio de la habilitación de infraestructura peatonal adecuada y la creación de nodos complementarios de atracción.**

7. Actualmente no existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio, las pendientes promedio naturales del predio son adecuadas para la realización de viajes ciclistas, sin embargo existen muy pocos nodos o actividades complementarias dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pudieran dar servicio al mismo y generar viajes ciclistas. **Por lo anterior se determina que la accesibilidad ciclista del predio es baja y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es media, por medio de la habilitación de la infraestructura ciclista.**

8. La Manzana 23 no tiene conexión ni servicio de la red de transporte público metropolitano al localizarse aislada en una zona no consolidada y sin vialidades que le den acceso sin embargo el paradero más cercano se localiza a 900 metros desde el extremo más lejano del predio. La manzana 24-C tiene frente a Av. de la Salvación, con un paradero de transporte público existente a menos de 200 metros del punto más lejano del predio, dicho paradero conecta con solamente una ruta de transporte público. **Por lo anterior se determina que la accesibilidad y conectividad a la red de transporte público desde los predios en estudio es baja, con potencial de mejora media en el mediano y largo plazo.**

9. La Manzana 23 no tiene conexión con la red vial municipal, al ser un predio aislado en una zona no consolidada. La manzana 24-C tiene frente a Av. de la Salvación, vialidad local con sección promedio aproximada de 23.50 metros, que conecta al poniente con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, de jerarquía regional, y al oriente con la calle Aristóteles de jerarquía local. Por lo anterior, la vialidad existente que da acceso al predio no tiene las condiciones urbanas necesarias para el desarrollo de proyectos urbanos de alto impacto o que incrementen la cantidad de viajes en automóvil particular.

10. No se presenta anteproyecto o proyecto arquitectónico que permita evaluar las condicionantes particulares derivadas de la solicitud.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, y a fin de garantizar un desarrollo urbano sustentable a corto, mediano y largo plazo, alineado con los niveles superiores de planeación e integrado de forma armónica y eficiente con su contexto urbano, se determina respecto a la solicitud realizada por el C.P. Carlos Olvera Hernandez, Representante Legal de Petróleos Mexicanos Empresa Productiva del Estado, quien solicita cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) para la edificación de aulas para la capacitación de sus trabajadores, así como de aquellos adscritos a sus Empresas Productivas Subsidiarias y, en su caso, Empresas Filiales, en la Manzana 23 del Fraccionamiento Menchaca con superficie de 41,455.71 m² y clave catastral 1401001216359999 y en la Manzana 24-C del Fraccionamiento Menchaca con superficie de 31,421.72 m² y clave catastral 140100121639999, esta Secretaría considera técnicamente **VIABLE modificar el cambio**

de uso de suelo a Equipamiento Institucional, debiendo cumplir con la implementación de las especificaciones técnicas y acciones generales indicadas a continuación:

1 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

1.1 El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, con especial énfasis en 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 señalan los siguientes:

1.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. sin contar el ancho de guarnición, libre de obstáculos verticales y horizontales para 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;

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

1.1.3 Las pendientes longitudinales en senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberán ser menores al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

1.1.4 La pendiente transversal de banquetetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberán ser menores al 2%.

1.1.5 No se deberán modificar los niveles ni las pendientes naturales de las banquetetas para generar accesos al predio, cualquier desnivel o rampa necesario para el proyecto arquitectónico deberá solucionarse desde el alineamiento hacia el interior del predio. En este caso, se recomienda que la sección de las guarniciones sea de tipo pecho paloma;

1.1.6 Todas las esquinas deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico, en concordancia con las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad antes citado; y

1.1.7 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm.

1.2 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento por cada 4 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privado, con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta, contribuir a la reducción de viajes locales por medios motorizados y reducir el impacto vial potencial en la zona.

2 Inclusión de estacionamientos y mejoramiento de la infraestructura vial

2.1 En caso de que el proyecto requiera rampas de acceso y salida, estas deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetetas y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento.

2.2 Se deberá habilitar a costa del solicitante, una vialidad que dé acceso a la manzana 23, la cual deberá contar con una sección vial adecuada para la carga vehicular esperada, de conformidad con la capacidad instalada pretendida. Dicha vialidad deberá contar con banquetetas habilitadas en ambos márgenes con sección libre de circulación peatonal mínima de 1.50 metros, así como infraestructura ciclista que permita la circulación ciclista segura en cada sentido vehicular.

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

2.3.1 El proyecto arquitectónico deberá contemplar la dotación de cajones de estacionamiento que sean indicados en su momento y deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable.

2.3.2 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento en el frente del predio, cualquier área de estacionamiento deberá ubicarse al interior del predio, a fin de que las maniobras, ascensos y descensos se resuelvan al interior del predio en estudio.

2.3.3 No se permitirá el estacionamiento en vía pública en las inmediaciones y frente del predio, a fin de no generar externalidades negativas a los predios vecinos y dentro de la zona de influencia, por lo cual el solicitante deberá considerar la edificación dentro de su proyecto de los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios para las actividades proyectadas a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo...”

9. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, y Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8670/2016 de fecha 06 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.”

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el Cambio de uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS), para el predio identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, con la clave catastral 140100121635999 y superficie de 31,421.72 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para ubicar un Centro de Capacitación para personal de Pemex en el predio en estudio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2016, en el Punto 7, Apartado III, Punto 12, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS), para el predio identificado como Manzana 24 C, Rancho Menchaca, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la Opinión Técnica número 085/16 y el Estudio Técnico ETM/050/16 señalados en los considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica número 085/16 y el Estudio Técnico ETM/050/16 señalados en los considerandos 7 y 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su 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 Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a Petróleos Mexicanos, a través de su Representante Legal...”

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2016, presentado por el C. Carlos Granados Torres, en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó la **Modificación a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas** para el condominio comercial denominado **“PALAZZO PLAZA”**, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 21,005 de fecha 29 de febrero de 1988, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito de la Notaría número 10 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida 176 del Tomo XIV del libro 97-A de fecha 15 de junio de 1988, donde comparecen de una parte “Club Montecristo”, S.A. de C.V. representada por los señores Héctor García Mangín y Edmundo Romero García y de la otra el señor C.P. Carlos Granados Ruiz como gestor oficioso del Sr. Carlos Granados Torres y formalizan el contrato de compraventa respecto al lote de terreno marcado con el número 27 de la manzana 51 del Fraccionamiento Los Arcos, con una superficie de 1,000.00 m².

2. La Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504180 de fecha 08 de julio de 2015, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 8 locales comerciales bajo Régimen de Propiedad en Condominio, en el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio.

3. Cuenta con contrato de agua por parte de la Comisión Estatal de Aguas con número 011116651 de fecha 14 de mayo de 1996, para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, al que identifica en el Fraccionamiento “Loma Dorada”.

4. Presenta recibo de pago por parte de la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 076 930 602 481 en el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, al que identifica en el Fraccionamiento “Loma Dorada”.

5. Presenta Dictamen de Impacto Vial con número de folio SSPM/1376/DTM/2011 de fecha 6 de diciembre de 2011 para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actual Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500063 de fecha 22 de julio de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio comercial denominado “Palazzo Plaza”, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 8 locales comerciales.

7. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605072 de fecha 13 de julio de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 10 locales comerciales bajo Régimen de Propiedad en Condominio.

8. De revisión al proyecto del condominio, se verificó que el proyecto no contiene vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, por lo que no es necesario emitir la Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, debiendo tramitarse al efecto la licencia de construcción de las unidades privativas, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la licencia de construcción número LCO201402300.

9. Se hace constar la formalización de las áreas de donación a título gratuito mediante escritura 15,369 de fecha 26 de noviembre de 1970 ante la fe del notario Público número 7 de esta demarcación notarial, que otorgó el Fraccionamiento Los Arcos, a favor del Municipio de Querétaro, por lo que dado que el lote donde se desarrolla el condominio forma parte de dicho fraccionamiento, se le tiene en el supuesto del artículo 156 párrafo cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, por lo que no es necesaria la presentación del requisito señalado en el artículo 225 fracción V de dicho Código.

10. Mediante Acuerdo emitido por la entonces secretaria de Desarrollo Sustentable ahora Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expediente **C-024/15** de fecha 21 de agosto de 2015, se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el condominio comercial denominado "**PALAZZO PLAZA**", ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "8 LOCALES COMERCIALES".

11. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, el promotor presenta publicación de la autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Comercial denominado "**PALAZZO PLAZA**", ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio esta ciudad, en Gaceta Municipal Numero 1 Tomo II, fecha 20 de Octubre de 2015, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, Numero 83, Tomo CXLVIII, de fecha 30 de octubre de 2015.

12. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1263/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio comercial denominado "Palazzo Plaza", ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en 10 locales comerciales.

13. 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 **Modificación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio de Tipo Comercial denominado "**PALAZZO PLAZA**", la cantidad de \$7,290.12 (Siete mil doscientos noventa pesos 12/100 M.N.).

14. 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 Comercial denominado "**PALAZZO PLAZA**", la cantidad de \$6,379.31 (Seis mil trescientos setenta y nueve pesos 31/100 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 **Modificación a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Comercial denominado "**PALAZZO PLAZA**", ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoja número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en "**10 LOCALES COMERCIALES**".

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

3.- Con base en el Artículo 261 Fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$ 3,920,076.15 (tres millones novecientos veinte mil setenta y seis pesos 15/100 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 1,958.66 m², que corresponden a la construcción de los 10 locales comerciales que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201604955, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; misma que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

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

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Comercial denominado “**PALAZZO PLAZA**”, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**10 LOCALES COMERCIALES**”, 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 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:

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 al C. Carlos Granados Torres, la **MODIFICACIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS PARA EL CONDOMINIO COMERCIAL DENOMINADO “PALAZZO PLAZA”**, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arriola número 177, Fraccionamiento Los Arcos, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES”**.

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio, y al C. Carlos Granados Torres.

**QUERÉTARO, QRO., A 20 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se deroga parcialmente el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 1, 4 FRACCIÓN II, 5 FRACCIÓN IV, 6 FRACCIÓN II, 8 FRACCIÓN 6, 35, 78, 87, 88, 93, 94, 96 Y 98 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.
6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.
8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

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

10. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, se aprobó la Declaratoria del área denominada "Jurica Poniente" en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, la cual tiene una superficie de 224-11-96.08 hectáreas.

11. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento por los Ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna, en fecha 20 de enero de 2017, solicitan la desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo de la Declaratoria autorizada en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, ya que es una parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación, por lo que no cumple con la condiciones ambientales para ser considerada como parte de un Parque Intraurbano.

12. De la petición presentada, mediante el oficio SAY/DAI/153/2017 de fecha 01 de febrero de 2017, se remitió a la Dirección de Ecología Municipal, a efecto de que se emitiera su opinión sobre la procedencia de que el Municipio de Querétaro pueda pronunciarse a favor de la desincorporación de la Declaratoria de fecha 12 de septiembre de 2006, radicándose dicho asunto en la Secretaría del Ayuntamiento en el expediente 009/DAI/2017.

13. Los ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna acreditan la propiedad de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, mediante contrato privado de compraventa de fecha 23 de mayo de 2013.

14. La Dirección de Ecología Municipal remite el oficio SEDECO/DEM/051/2017 de fecha 2 de febrero de 2017, señala que la Administración Municipal puede pronunciarse sobre la desincorporación de la parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, al ser una declaratoria expedida por la autoridad municipal,



Lic. Oscar Rodríguez Coutiño
Director de Asuntos Inmobiliarios

PRESENTE

Por este conducto, y en atención a su oficio SAY/DAI/153/2017, relativo con indicarle si es procedente que la Administración Municipal pueda pronunciarse a favor de la desincorporación de la Parcela 9 Z-2 del Ejido San Miguel Carrillo de la Declaratoria del Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano, el área denominada "Jurica Poniente", y en caso de ser procedente, informe el procedimiento a seguir, hago de su conocimiento que con respecto a lo referido por el Ciudadano Ángel de la flor Saldaña, relativo a que el predio nunca ha cumplido con los supuestos para ser considerado como Parque Intraurbano:

1.-La declaratoria del Parque Intraurbano "Jurica Poniente" tiene los siguientes objetivos particulares:

- Salvaguardar los centros de población de la Delegación Félix Osores Sotomayor, al disminuir riesgos y ser una zona de amortiguamiento para los escurrimientos torrenciales que afectan los centros de población de la zona occidental del valle de Querétaro.
- Convertirse en un área boscosa con múltiples servicios ambientales.
- Servir como espacio de educación ambiental, recreación y turismo.
- Proteger elementos de belleza escénica y paisajística del centro del Municipio.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Querétaro y su zona conurbada.
- Contribuir al incremento de las áreas bajo conservación del Programa Estratégico Municipal de Áreas de Conservación (PEMAC).

Por otro lado, la normatividad con la que fue creada dicha área natural protegida, que es La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 94 define el concepto de Zonas de Preservación Ecológica de los centros de población como *aquellas construidas por el ser humano en el interior de dichos centros, destinadas a lograr y mantener áreas verdes en proporción al desarrollo urbano y sus valores artísticos, históricos y estéticos, y atenuar los efectos ambientales negativos que se producen en los centros de población...* Son subcategorías de zonas de preservación ecológica de los centros de población los Parques intraurbano que se definen como áreas superiores a una hectárea, comprendidas dentro del perímetro de las ciudades en las cuales se han preservado, restaurado o reconstruido ambientes vegetados, con el propósito de atemperar los efectos nocivos producidos por los centros de población.

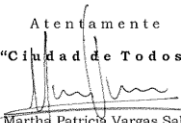
CENTRO CÍVICO
9 Blvd. Benito Juárez 10103
Fono: Centro Sin, Querétaro, Qro., C.F. 76000
Eduigebios Insua Ortega y Hernández
Tel: 01 (622) 236 77 03

2.- Se llevó a cabo visita de verificación, realizada en fecha 26 de enero de 2017, y donde se encontró que el sitio está constituido por una parcela agrícola abandonada y que parcialmente está ocupada para la elaboración de tabiques, así como una pequeña cancha de fútbol, existiendo solamente ejemplares aislados de mezquite (*Prosopis laevigata*) y pirul (*Schinus molle*), la mayoría ubicados en el perímetro del predio y aproximadamente una decena de ejemplares arbóreos dispersos dentro del predio, sin formar masas compactas. Por otro lado, no se ubicaron ejemplares de fauna silvestre dentro del predio.

3.- Después de revisar información ambiental disponible, como es el caso del Inventario Municipal Forestal y de Suelos 2015 (inédito), no se encontró que el predio constituya un ecosistema original, perturbado o regenerado, que tenga una biodiversidad importante o que brinde algún servicio ambiental identificado, así como tampoco que cumpla ya con los objetivos para la cual fue creada el área en comento, referidos en el decreto correspondiente, al no tratarse de un área verde, ni de un sitio que tenga valores artísticos, históricos y estéticos para la ciudad de Querétaro, ni que en el área se han preservado, restaurado o reconstruido ambientes vegetados, ya que en el sitio no ha realizado reforestaciones, actividades de educación ambiental y tampoco está funcionando como parcela agrícola. Asimismo, no existe evidencia que al estar este predio dentro de un decreto, haya mejorado la calidad de vida de los habitantes de localidades vecinas.

Por lo anterior, esta Dirección considera que la Administración Municipal puede pronunciarse sobre la desincorporación de dicho predio, al ser esta una declaratoria expedida por la autoridad municipal. Asimismo, se deberá seguir el procedimiento correspondiente definido en la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

Atentamente
"Ciudad de Todos"

Lic. Martha Patricia Vargas Salgado
Directora de Ecología Municipal

C.c.e.p./Biol. Francisco Javier García Meléndez, Jefe de Departamento de Planeación Ambiental
Archivo
fjgms/fjgms

Turno DEM/107/2017

CENTRO CÍVICO
Bld. Benito Juárez 10 000
Fonc. Centro del Estado, Querétaro, Qro., C.P. 76000
Coligación: Juárez, Negrete y Hernández
Tel. 01 (52) 224 17 09

15. Se robustece lo señalado en el oficio SEDECO/DEM/051/2017 de fecha 2 de febrero de 2017, que emite la Dirección de Ecología Municipal con el estudio para la Desincorporación de la Parcela 9 Z-1 P1/1 Ejido San Miguel Carrillo, del que se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, se aprobó la Declaratoria del área denominada "Jurica Poniente" en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, la cual tiene una superficie de 224-11-96.08 hectáreas a fin de contribuir a una nueva cultura de interpretación sobre el valor e importancia del buen uso de los componentes ambientales. El Municipio de Querétaro a través de la entonces, Secretaría de Desarrollo Sustentable tuvo el interés en promover e inducir el ordenamiento natural del área que se identifica como "Jurica Poniente", en la que se incluyen diversas parcelas de los Ejidos de Jurica y San Miguel Carrillo, Delegación Félix Osores Sotomayor, en función de su aptitud territorial y condiciones ambientales.
2. El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.
3. La solicitud realizada por los Ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna Dicha venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico

Local del Municipio de Querétaro. El Programa localiza el predio dentro de las unidades de Gestión Ambiental (UGA'S) 93 "Jurica Poniente".

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

UBICACIÓN DEL PROYECTO A DESINCORPORAR

El predio se localiza en la parcela 9 del Ejido San Miguel Carril, a un costado de la localidad de Jurica Pueblo, Delegación Félix Osores de Sotomayor.

Cuadro de construcción

| Vértice | X | Y |
|---------|-------------|--------------|
| 1 | 347996.8445 | 2286781.4720 |
| 2 | 348040.5050 | 2286687.2880 |
| 3 | 348051.3773 | 2286674.5128 |
| 4 | 348080.2430 | 2286617.4200 |
| 5 | 348130.9980 | 2286564.9950 |
| 6 | 347997.8670 | 2286431.8120 |
| 7 | 347950.4290 | 2286422.0650 |
| 8 | 347801.2820 | 2286543.1740 |

Área: 59,057.5866 m²

Colindancias del predio: El predio colinda al norte con Ejido Jurica y parcela 4 del Ejido San Miguel Carrillo; al oriente con Ejido Jurica; al sur con la parcela 12 de Ejido San Miguel Carrillo y al poniente con parcela 4 de ejido San Miguel Carrillo.

• *El área se localiza en la porción centro-poniente del Municipio de Querétaro, dentro de la Delegación de Félix Osores Sotomayor en una zona de parcelas agrícolas localizadas al poniente del Fraccionamiento y Pueblo Jurica y al oriente de la zona de San Miguel Carrillo y loma Bonita. Su acceso principal con el resto de la ciudad, se da principalmente a través de la Vialidad Regional Primaria definida por la AV. 5 de Febrero. De ahí se tienen varios accesos principales como Paseo Jurica y Boulevard de la Luz (Loma Bonita). De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro publicado en la Sombra de Arteaga en fecha 1 de abril de 2008.*

• **Características físicas.** En el estado se encuentran tres provincias fisiográficas: Eje Neovolcánico, Sierra Madre Oriental y Mesa del Centro, de manera particular, el terreno propuesto se localiza en la provincia de Eje Neovolcánico y subprovincia de Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo, siendo esta última donde se ubica el citado terreno. Esta presenta un corredor de lomeríos bajos y llanuras, queda encerrada por sistemas de sierras, mesetas y lomeríos, casi todos de origen volcánico, que exceden de 2,000 msnm.

• **Geomorfología.** El predio se localiza al occidente del Estado de Querétaro, dentro de la provincial fisiográfica "Eje Neovolcánico", subprovincia "Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo", en un sistema de topoformas de tipo "lomerío de basalto con llanuras y sierra volcánica de laderas tendidas con lomerío".

• **Litografía.** Debido a las características geomorfológicas en esta región, se encuentran depósitos residuales de arenas, limos y arcillas debido a la presencia de valles; teniendo como consecuencia la presencia de tobas y brechas de composición andesítica, dacítica, riolítica y en menos grado basáltica..

• **Fallas y Fracturas.** De acuerdo con la clasificación realizada por Cerna (1989) y Hubo (1996) el Estado de Querétaro se localiza entre 2 provincias morfotectónicas. De acuerdo a lo anterior es común la presencia de fallas las cuales debe entenderse como la ruptura de la roca a lo largo de un terreno del cual se produce un desplazamiento relativo entre los bloques que separa y fracturas las cuales son rupturas de rocas sin desplazamiento de los bloques que separa. Dentro del predio, no existen fallas o fracturas.

• **Geología.** La zona en estudio se localiza en la Provincia Fisiográfica del Eje Neovolcánico, ésta provincia se caracteriza por ser una enorme masa de rocas volcánicas de todos tipos. La zona está integrada por grandes sierras volcánicas, colocadas lávicas, conos dispersos o en enjambre, amplios escudo-volcanes de basalto, depósitos de arena y cenizas.

• **Clima.** Para la zona presenta clima tipo semicálido, Bs1 hw (w) con un porcentaje de precipitación invernal menor de 5% respecto a la total anual pero, a diferencia del anterior subtipo, con un verano fresco.

• **Topografía.** (Pendientes, altimetría). La topografía en la zona, de acuerdo al modelo digital de elevaciones, refiere que el área se ubica en el Valle de Querétaro, sobre terrenos planos, con pendientes menores al 2 grados. La altitud del predio es de 1,836 msnm.

• **Edafología.** La unidad de suelo dominante del sitio es el vertisol (ya que el término “tipo” se refiere a su estructura). Estos suelos se caracterizan por su estructura masiva y su alto contenido de arcilla, la cual es expandible en húmedo formando superficies de deslizamiento llamadas facetas, y que por ser colapsables en seco forman grietas en la superficie o a determinada profundidad. La profundidad sobre la superficie del 30%. Otro tipo de uso de suelo que se encuentra en la zona es el fluvisol éutrico, que se un suelo asociado a los escurrimientos, y que por ser un conducto de sedimento, es rico o muy rico en nutrientes o bases (Ca, Mg, K, Na), dentro de 50 cm de profundidad.

• **Hidrología.** El área propuesta se ubica en la Cuenca Lerma Chapala que se localiza en la región centro de nuestro país, comprende un área de 53, 591 km², que representa aproximadamente el 3% de la extensión total del territorio nacional pero que alberga al 11% de la población de la nación. El terreno propuesto se localiza dentro del territorio que conforma la subcuenca Alto Lerma la cual abarca un área de 7509 km², de los cuales el 83.26% (6252.74 km²) pertenece a zonas de captación y transporte y el 16.71 % restante (1255.11 km²) corresponde a zonas de cabecera.

El terreno propuesto se localiza dentro del territorio que conforma la subcuenca Alto Lerma la cual abarca un área de 7509 km², de los cuales el 83.26% pertenece a zonas de captación y transporte y el 16.71 % restante corresponde a zonas de cabecera.

Vegetación y Uso de Suelo. La zona fue utilizada como zona de parcelas agrícolas desde hace décadas y actualmente solo existen árboles dispersos, sobre todo en el perímetro y en la parte sur, destacando en el perímetro algunos mezquites, huizaches y algunos nopales.

Zonificación forestal. La zonificación forestal es uno de los ocho instrumentos técnicos que la política nacional forestal establece; y la cual propone una planeación que busque mejorar la calidad de vida de la población rural y el uso sustentable de los recursos forestales. De acuerdo a los archivos vectoriales en formato shape correspondientes a las categorías de la zonificación forestal en la página web <http://www.cnf.gob.mx:8090/snif/portal/zonificación> se muestra que la totalidad del predio no se clasifica como zona forestal.

Corredores biológicos existentes. La única área que se podría considerar como corredor biológico es el escurrimiento (al oriente del mismo), aunque ya no se encuentra dentro del predio. La zona está muy perturbada, por las parcelas agrícolas, por un lado y, por la zona urbana de Jurica por el otro, por lo que la biodiversidad existente es casi nula.

Fauna. No existe un estudio de fauna específico para la zona, además de que por tratarse de parcelas agrícolas rodeadas de zonas urbanas y el Pueblo Jurica, por lo que se deduce que solamente es posible ubicar fauna doméstica como perros y algunos ejemplares de ganado.

Instrumentos legales que inciden en la zona:

- Programa de ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

16. Habiendo realizado un análisis a los puntos que anteceden se considera que existen elementos suficientes para considerar viable la autorización para la Desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, referente al Acuerdo de Cabildo autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006 en virtud de que dicha parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación, por lo que no cumple con la condiciones ambientales para ser considerada como parte de un Parque Intraurbano.

17. El solicitante, en caso de que pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Deberá agotar el procedimiento de Modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la parcela Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo que ubica al predio dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA's) 93 “Jurica Poniente”, con política de protección.
- Solicitar al Ayuntamiento la autorización correspondiente, debiendo dar cumplimiento a todos los requisitos y especificaciones que señale el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y demás disposiciones legales aplicables.
- Deberá respetar la vegetación arbórea existente e incluir en cualquier proyecto a desarrollar su conservación.

18. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión emitida por la Dirección de Ecología Municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/702/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera Viable la Desincorporación de la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, referente al Acuerdo de Cabildo autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, al ser una declaratoria expedida por la autoridad municipal y de conformidad a señalado en los antecedentes 14, 15 y 16 del presente acuerdo; concluyéndose que dicha parcela agrícola que no ha tenido vegetación ni ha sido sujeta de proyectos de reforestación ya que no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable y Protección, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA derogar parcialmente el Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2006, autorizado en el punto Cuarto, Apartado I, inciso 13 del orden del día, de conformidad a lo señalado en el considerando 18 del presente acuerdo.

SEGUNDO. En caso de que el solicitante pretenda realizar en un futuro proyectos en la Parcela 9 Z-2 P1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el considerando 17 del presente acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Dirección de Ecología Municipal, para que en coordinación con las áreas involucradas, y el propio interesado en la presente autorización, a realizar los trámites administrativos y legales necesarios ante las instancias estatales y municipales correspondientes para que se dé cumplimiento al presente acuerdo.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, contados 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 surtirá efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Ecología Municipal dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; Dirección General de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y al Ciudadanos Ángel de la Flor Saldaña y Antonio Márquez Luna...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE 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**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Pedregal de Vista Hermosa" al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escrito de fecha 29 de septiembre de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Jorge Perusquía Zarazúa, representante y apoderado legal de la sucesión testamentaria del Ing. Jorge Israel Perusquía Alcocer, solicita la autorización definitiva para la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 60/JVH.
6. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante escritura pública número 92,855 de fecha 5 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 8 de esta demarcación notarial, se hace constar el nombramiento como albacea de la sucesión testamentaria a Bienes del Ing. Jorge Israel Perusquía Alcocer, otorgado al Ing. Jorge Perusquía Zarazúa el nombramiento de albacea para la venta de los inmuebles pertenecientes a la sucesión en que se incluye los pertenecientes al fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, recibir el pago de los mismos, firmar toda clase de documentos relacionados con ello, toda vez que existen clientes que ya cubrieron al autor de la sucesión el importe del predio y no se les ha escriturado hasta día de hoy y necesitan su escritura; y además para reunir los fondos necesarios para cubrir el importe de los derechos, impuestos, gastos y honorarios que se generen por la sucesión, otorgado por los CC. Jorge Perusquía Zarazúa, María Esther Perusquía Zarazúa, Norma Mayela Perusquía Zarazúa, Gustavo Adolfo Perusquía Zarazúa, Ernesto Perusquía Zarazúa y Martín Luis Perusquía Zarazúa, todos en su carácter de herederos universales.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Ing. Jorge Perusquía Zarazúa, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1982/2016 de fecha 06 de octubre de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0057/2017 de fecha 25 de enero de 2017, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 11/17, respecto de la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Pedregal de Vista Hermosa”, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, del cual se desprende lo siguiente:

“... ”

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 29 de septiembre de 2016, dirigido al Secretario del Ayuntamiento de Querétaro, Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda; el Ing. Jorge Perusquía Zarazúa, representante y apoderado legal de la sucesión testamentaria del Ing. Jorge Israel Perusquía Alcocer, solicita la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Pedregal de Vista Hermosa”, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
2. Mediante Escritura Pública número 92,855 de fecha 5 de febrero de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 8 de esta demarcación notarial, se hace constar el nombramiento como albacea de la sucesión testamentaria a Bienes del Ing. Jorge Israel Perusquía Alcocer, otorgado al Ing. Jorge Perusquía Zarazúa el nombramiento de albacea para la venta de los inmuebles pertenecientes a la sucesión en que se incluye los pertenecientes al fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, recibir el pago de los mismos, firmar toda clase de documentos relacionados con ello, toda vez que existen clientes que ya cubrieron al autor de la sucesión el importe del predio y no se les ha escriturado hasta día de hoy y necesitan su escritura; y además para reunir los fondos necesarios para cubrir el importe de los derechos, impuestos, gastos y honorarios que se generen por la sucesión, otorgado por los CC. Jorge Perusquía Zarazúa, María Esther Perusquía Zarazúa, Norma Mayela Perusquía Zarazúa, Gustavo Adolfo Perusquía Zarazúa, Ernesto Perusquía Zarazúa y Martín Luis Perusquía Zarazúa, todos en su carácter de herederos universales.
3. Mediante oficio número OP0031/94 de fecha 24 de marzo de 1995, la Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento “Pedregal de Vista Hermosa”, localizado entre el Fraccionamiento Vista Hermosa y la antigua Carretera a México, en esta Ciudad de Querétaro.
4. Mediante oficio No. 00797 de fecha 22 de mayo de 1997, la entonces Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro, determinó factible la ubicación de un fraccionamiento Habitacional Residencial con una densidad de población de 100 Hab./Ha., en la Fracción 2ª. de la Ex Hacienda de Carretas.
5. Mediante oficio No. 1344, de fecha 19 de agosto de 1997, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para el fraccionamiento denominado “Pedregal de Vista Hermosa”, ubicado al oriente del fraccionamiento Vista Hermosa, para desarrollar con 271 lotes para uso comercial y habitacional.
6. Mediante oficio No. DUV-844/97 de fecha 22 de septiembre de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Vivienda de Gobierno del Estado de Querétaro, otorgó el Visto Bueno correspondiente al proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado “Pedregal de Vista Hermosa”, ubicado en la Fracción 2ª. de la Ex Hacienda de Carretas.
7. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 3 de febrero de 1998, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa y la Nomenclatura, del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa.
8. Los impuestos por Superficie Vendible señalados en el punto Segundo del Acuerdo de fecha 3 de febrero de 1998, el propietario acredita haber cumplido con esta obligación, con copias simples de las Escritura Públicas Números 69,243 y 69,246 de fecha 4 de marzo de 1999, de la Notaria No. 8 de esta ciudad, en que se señala su cumplimiento.
9. Respecto a los pagos por derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización indicados en el punto Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 3 de febrero de 1998, presenta copia de recibo con folio **G-0462938** de fecha 01 de junio del 2000, por la cantidad de \$146,161.57 (Ciento Cuarenta y Seis Mil Ciento Sesenta y Un pesos 57/100 M.N.), emitido por la Dirección de Ingresos, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro.
10. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2000, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Acuerdo relativo a la Autorización para la Ampliación, Relotificación, Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la totalidad del Fraccionamiento “Pedregal de Vista Hermosa”.

11. Mediante Escritura Pública No. 72,096 de fecha 5 de junio de 2000, se protocoliza el Acuerdo emanado del H. Ayuntamiento de Querétaro en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de febrero de 2000, que concede la Autorización para la Venta Provisional de Lotes para la totalidad del fraccionamiento "Pedregal de Vista Hermosa".
12. Mediante Escritura Pública No. 72,675 de fecha 31 de agosto de 2000, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta demarcación notarial, el Ing. Jorge Perusquía Alcocer, en su carácter de propietario del fraccionamiento denominado "Pedregal del Vista Hermosa", formaliza la Donación de las superficies de vialidad, áreas verdes, zonas verdes y equipamiento urbano, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real No. 00102186/0001 de fecha 27 de octubre de 2000, como se a continuación se describe:

| CONCEPTO | SUPERFICIE (M2) |
|---------------------|-----------------|
| Vialidades | 49,890.50 |
| Áreas Verdes | 6,750.09 |
| Zonas Verdes | 2,083.61 |
| Equipamiento Urbano | 14,170.51 |

13. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 7 de septiembre de 2004, la Comisión Federal de Electricidad recibe la Red de Distribución de Energía Eléctrica en Media y Baja Tensión Subterránea del Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa.
14. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, de fecha 22 de mayo de 2006, signada por el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas y el Administrador Único del fraccionamiento, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica del fraccionamiento en comento.
15. Mediante oficio SSPM/DAA/ALU/3549/2012 de fecha 22 de junio de 2012, la Jefatura de Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Aprobatorio de las instalaciones de la red de alumbrado, debido a que dicha red cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.
16. Con oficio SSPM/DAA/ALU/3607/2012 de fecha 09 de julio de 2012 la Jefatura de Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, solicitó el cambio de propietario de los servicios de la red eléctrica del Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa a nombre de Gobierno Municipal de Querétaro. Derivado de esto, con oficio número DC-545/2012 de fecha 23 de agosto de 2012, la Comisión Federal de Electricidad confirma el cambio de propietario de los servicios de la red eléctrica del Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa a nombre de Gobierno Municipal de Querétaro.
17. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/224/2016 de fecha 11 de abril de 2016, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen General de autorización para recepción de servicios públicos del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa.
18. Con oficio DMC/DSCE/200/2014 fechado el día 17 de enero de 2014, la Dirección Municipal de Catastro emitió el Reporte General de Fraccionamientos en el que indica que existe una superficie enajenada del 100% en el Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa.
19. Mediante oficio DGDUE/DDU/CCU/SIC/396/2014 de fecha 30 de enero de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano, a través de la Coordinación de Control Urbano informó que existen 48 predios que cuentan con licencia de construcción y terminación de obra en el Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, sin embargo en inspección al fraccionamiento se observó que cuenta con un porcentaje del 72% de lotes construidos, por lo que cumple con los establecido en el artículo 115 del Código Urbano para el Estado de Querétaro para su entrega recepción.
20. En inspección conjunta con personal técnico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales y Secretaría de Administración, se verificó que el fraccionamiento cuenta con el 100% de las obras de urbanización ejecutadas y en buenas condiciones, derivado de esto, mediante oficio DDU/COU/FC/4809/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el visto bueno para dar continuidad a la Entrega-Recepción del Fraccionamiento mediante la firma del Acta correspondiente.
21. Mediante escritura pública número 24,149 de fecha 29 de enero de 2008, pasada ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer Notario Público Titular de la Notaría Pública número tres de esta ciudad, se protocoliza la constitución de la Asociación Civil denominada "Asociación de Colonos de Pedregal de Vista Hermosa", A.C. en cuyo Transitorio Primero se designa a la C. Martha Elena Barrera Bortoni como Directora de la Asamblea General de Asociados de la Asociación Civil.
22. Con fecha 21 de octubre de 2016, se firmó el Acta de Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa, con la participación de Personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, el Ing. Jorge Perusquía Zarazúa, Representante Legal Desarrollador del Fraccionamiento y la C. Martha Elena Barrera Bortoni Directora de la Asamblea General de Asociados de la Asociación de Colonos de Pedregal de Vista Hermosa, A.C.

OPINIÓN TÉCNICA.

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “**Pedregal de Vista Hermosa**” al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

Una vez autorizado el Acuerdo correspondiente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas, una fianza por concepto de vicios ocultos a favor del Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$3,946,313.64 (Tres Millones Novecientos Cuarenta y Seis Mil Trecientos Trece Pesos 64/100 M.N.)** que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización del fraccionamiento, para lo cual contará con un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la autorización del citado Acuerdo.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología previa anuencia de la Secretaría de Movilidad.

El promotor deberá realizar la entrega física de las áreas verdes, sistema de alumbrado público y recolección de basura ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para lo cual contará con un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

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

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/702/2017 de fecha 8 de febrero 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.”

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 187/16 de fecha 17 de octubre del año en curso, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica y acta correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mismas que son referidas en los antecedentes 5 y 14 del citado Estudio Técnico; asimismo el antecedente 20 del mismo, refiere que con fecha 20 de septiembre de 2016 se levantó el acta circunstanciada de Inspección General del fraccionamiento...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de febrero de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Pedregal de Vista Hermosa” al Municipio de Querétaro, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 11/17, referida en el Considerando 8 ocho del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas, una fianza por concepto de vicios ocultos a favor del Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$3,946,313.64 (Tres Millones Novecientos Cuarenta y Seis Mil Trescientos Trece Pesos 64/100 M.N.)** que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización del fraccionamiento, para lo cual contará con un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la autorización del citado Acuerdo, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento Pedregal de Vista Hermosa en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y de la Secretaría de Movilidad.

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

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 Ing. Jorge Perusquía Zarazúa, representante y apoderado legal de la sucesión testamentaria del Ing. Jorge Israel Perusquía Alcocer; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al Ing. Jorge Perusquía Zarazúa, representante y apoderado legal de la sucesión testamentaria del Ing. Jorge Israel Perusquía Alcocer...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE 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**

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 veinticinco de octubre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha.(H2) a 350 hab./ha. (H3.5) para la superficie resultante de la fusión de los lotes 1,3,4,7 y 8 de la manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los incrementos de densidad de población se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Que en fecha 29 de Abril del año 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento de densidad de población de 100 hab/ha (H1) a 200 hab./ha., para los predios ubicados en las calles Pómez y Pedernal, identificados como lote 1, con superficie de 6,839.01m² y lote 8 con superficie de 3,114.85 m², ambos de la manzana Q del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
5. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud del Ing. Luis Homero Pérez Barbosa, Representante Legal de la Persona Moral denominada “Lomas del Tesino”, S.A. de C.V., relativa al Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a 350 hab./ha. (H3.5) para los predios 1 y 8 de la Manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, con una superficie de 6,988.925 m² y 3,114.85 m², respectivamente, ubicados en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y, radicándose en el expediente número 142/DAI/2013.
6. Se recibió posteriormente en la Secretaría del Ayuntamiento la modificación a la solicitud del Ing. Luis Homero Pérez Barbosa, Representante Legal de la Persona Moral denominada “Lomas del Tesino”, S.A. de C.V., en la que señala que el Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a 350 hab./ha. (H3.5) lo es para la fusión de los predios 1, 3, 4, 7 y 8 de la Manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, con una superficie de 10,770.399 m², ubicados en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
7. Se recibió posteriormente en la Secretaría del Ayuntamiento la modificación a la solicitud del Ing. Luis Homero Pérez Barbosa, Representante Legal de la Persona Moral denominada “Lomas del Tesino”, S.A. de C.V., en la que señala que la persona moral denominada “Pedregal de Querétaro” S.A. de C.V. es copropietaria del inmueble en estudio y que él mismo es Representante Legal de esta persona moral.
8. Mediante escritura pública número 1,784 de fecha 19 de Febrero de 1987, pasada ante la fe del licenciado Mario Luna Yañez, Notario Público adscrito a la Notaría 4 del partido judicial de San Juan del Río, Querétaro, mediante la cual se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Pedregal de Querétaro” S.A. de C.V.

9. Mediante escritura pública número 29,237 de fecha 10 de Octubre de 2012, documento pasado ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario titular de la notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de la Persona Moral denominada "Lomas del Tesino", S.A. de C.V. registrada en el folio mercantil electrónico número 43951-1.
10. Mediante escritura pública número 29,543, de fecha 20 de diciembre de 2012, documento pasado ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario titular de la notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, mediante la cual se acredita la personalidad del Ing. Luis Homero Pérez Barbosa, como Representante Legal de la Persona Moral denominada "Lomas del Tesino", S.A. de C.V.
11. Mediante escritura pública número 10,823, de fecha 4 de marzo de 1999, documento pasado ante la fe del licenciado Luis Eduardo Ugalde Tinoco, Notario adscrito a la Notaría Pública número 4 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, mediante la cual se acredita la personalidad del Ing. Luis Homero Pérez Barbosa, como Representante Legal de la Persona Moral denominada "Pedregal de Querétaro", S.A. de C.V.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de fusión de predios número FUS201400555, de fecha 17 de diciembre de 2014, en la cual se determina factible la autorización para fusionar los lotes 1,3,4,7 y 8 ubicados en calle Pómez, Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
13. Mediante escritura pública número 34,051, de fecha 26 de enero de 2015, documento pasado ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario titular de la notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, se protocoliza la fusión de los predios 1, 3, 4, 7 y 8 de la Manzana Q del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, inscrita en el folio inmobiliario 00512274/0001 de fecha 26 de junio de 2015.
14. En la citada escritura pública número 34,051, señalada en el considerando que antecede, se hace referencia a que el lote marcado con el número 7 de la manzana Q del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, con superficie de 269.489m² se constituyó como Servidumbre Voluntaria Irrevocable, continua y Aparente de Paso que otorgó la sociedad mercantil denominada "Pedregal de Querétaro" S.A. de C.V. a favor de la sociedad mercantil denominada "Lomas del Tesino" S.A. de C.V., mediante contrato protocolizado en escritura pública número 32,634 de fecha 13 de Agosto de 2014, pasado ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario titular de la notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, inscrita en el folio real 495089/1 de fecha 10 de octubre de 2014.
15. Mediante escritura pública 36,475, de fecha 9 de Noviembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Titular de la Notaría Pública número 21 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el deslinde catastral, mediante el cual se determina la superficie real del polígono formado por la fusión de los lotes 1, 3, 4, 7 y 8 de la Manzana Q del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, resultando una superficie de 10,770.399 m²., escritura inscrita en el folio inmobiliario 00512274/0002 de fecha 18 de mayo de 2016.
16. Mediante escritura pública 34,540, de fecha 29 de Marzo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor, Titular de la Notaría Pública número 21 de esta Demarcación Notarial, se rectifica la escritura pública 36,475, de fecha 9 de Noviembre de 2015.
17. Mediante los oficios números SAY/DAI/447/2016 de fecha 18 de Marzo del año 2016 y SAY/DAI/906/2016 de fecha 20 de Mayo del año 2016 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
18. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a 350 hab./ha. (H3.5) para la fusión de los predios 1, 3, 4, 7 y 8 de la Manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, con una superficie de 10,770.399 m², ubicados en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"Antecedentes:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Luis Homero Pérez Barbosa; Representante de Lomas del Tesino, Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita el incremento de densidad de población a 350 hab./ha. (H3.5), para la poligonal conformada por diversos predios ubicados en las calle Pómez y Pedernal correspondiente a los lotes 1, 3, 4, 7 y 8 de la manzana Q, que en conjunto cuentan con una superficie de 10,770.399 M², así como la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.25 y la altura máxima a 48.5 metros, en el fraccionamiento Pedregal de Querétaro; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con el objeto de desarrollar un proyecto que comprende una edificación vertical a llevarse a cabo bajo régimen en condominio.

2. Mediante escritura 29,237 de fecha 10 de octubre de 2012 ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable denominada "Lomas del Tesino" Sociedad Anónima de Capital Variable, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil Electrónico 43951-1 de fecha 13 de diciembre de 2012.

Así mismo en la citada escritura de propiedad, se designa como Secretario del Consejo de Administración al C. Homero Pérez Barbosa.

3. Por medio de la escritura 29,543 de fecha 20 de diciembre de 2012, ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría Pública número 21 de esta demarcación notarial, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorga la Sociedad Mercantil denominada "Lomas del Tesino" Sociedad Anónima de Capital Variable, en favor del C. Luis Homero Pérez Barbosa.

4. Mediante oficio DDJ/2692/2014, La Dirección Divisional Jurídica de la Comisión Estatal de Aguas, informa al Ing. Luis Homero Pérez Barbosa, que en relación a su escrito mediante el cual solicita que se notifique que no existe inconveniente de la fusión del predio que formará parte integral del Condominio Residencia Tesino, se le informa que no existe inconveniente para que se realice la fusión del predio mencionado, sin embargo posteriormente deberá acercarse a la Comisión para regularizar la franja de terreno que se encuentra al interior del predio y que es ocupada con infraestructura hidráulica propiedad de la Comisión Estatal de Aguas.

5. En base a lo anteriormente señalado. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 17 de diciembre de 2014, emite la licencia de fusión de predios FUS201400555, por medio de la cual se otorga la autorización para fusionar 5 lotes que en conjunto, conforman una superficie de 10,809.3245 M²

6. Derivado de lo señalado en el punto anterior inmediato, mediante escritura 34,051 de fecha 26 de enero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Número 21 de esta demarcación notarial, se protocoliza la fusión de cinco predios, misma que fue otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante licencia de fusión de predios FUS201400555, autorización que fue protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00512274/0001 de fecha 26 de junio de 2015.

7. Posteriormente, mediante escritura 36,475 de fecha 9 de noviembre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Titular de la Notaría número 21, se protocoliza el deslinde catastral respecto al plano autorizado con folio DMC201417, que se desprende del Acta modificatoria al expediente DMC2014174 de fecha 21 de septiembre de 2015.

8. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 17 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que la poligonal conformada por los predios en estudio, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha (H1), con acceso sobre calles locales.

9. Sin embargo, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, el Ayuntamiento de Querétaro otorgó el incremento de densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a 200 hab./ha. (H 2), para los predios ubicados en las calle Pómez y Pedernal Lotes 1 y 8 Manzana Q del fraccionamiento Pedregal de Querétaro, destacando que ambos lotes forman parte de la poligonal en estudio, y que en conjunto conforman una superficie de 9,953.86 m².

10. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, el propietario protocoliza el Acuerdo de Cabildo referido, para lo cual se emite la escritura 32,857 de fecha 11 de septiembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 21 de la demarcación notarial de Querétaro, escritura que quedo debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio de Plan de Desarrollo 008/0016, de fecha 10 de octubre de 2014.

11. El fraccionamiento Pedregal de Querétaro corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial, diseñado para albergar vivienda unifamiliar, sin embargo cuenta con seis lotes con mayor superficie a la considerada para los lotes tipo, dentro de los que se encuentran dos de los lotes que conforman la poligonal en estudio, considerados para desarrollos inmobiliarios en condominio con 17 viviendas para el lote 1 y 8 viviendas para el lote 8, que equivale a una densidad neta de 130 hab/ha para cada uno de los lotes, que con el incremento de densidad de población autorizado por el H. Ayuntamiento de Querétaro el 29 de abril de 2014, se otorgó una densidad de población de 200 hab./ha., únicamente para dos de los lotes que conforman la poligonal en estudio.

Es de destacar que con la densidad de población solicitada por el desarrollador en la poligonal en estudio, se podrían desarrollar hasta 76 viviendas en el predio.

12. De visita al sitio para conocer las características del fraccionamiento, se observó que cuenta con un acceso controlado, a su interior, en donde las vialidades se desarrollan en su arroyo vehicular, a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con guarniciones de concreto y banquetas con secciones reducidas al frente de los predios, contando con infraestructura urbana a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica y alumbrado público, estando al momento de la visita al predio, libre de construcción, existiendo vegetación a nivel de arbustos y matorrales además de contar con una pendiente que en algunos puntos de la poligonal conformada por los predios cuenta con una inclinación aproximada de 30° misma que se desarrolla en sentido ascendente en dirección sur a norte.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población a 350 hab./ha. (H3.5), así como la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.25 y la altura máxima a 48.5 metros, para la poligonal conformada por diversos predios ubicados en las calle Pómez y Pederal correspondiente a los lotes 1, 3, 4, 7 y 8 de la manzana Q, que en conjunto cuentan con una superficie de 10,770.399 M², y que se ubican en el fraccionamiento Pedregal de Querétaro; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior derivado de que los predios cuentan con una superficie adecuada para desarrollar un proyecto integral con la construcción de vivienda vertical de tipo residencial, lo que permite hacer más eficiente el uso de suelo al dotar de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo e infraestructura instalada, con edificios verticales que permitirán obtener espacios abiertos en su interior, que generan la existencia de áreas verdes jardinadas que promueven la integración de los usuarios, con la consolidando de la utilización de espacios urbanos que por su ubicación no afectan la imagen urbana, integrándose a su vez al entorno urbano con un proyecto que pretende inducir un crecimiento ordenado reactivando la vitalidad urbana lo que contribuye a cumplir con los objetivos formulados para el desarrollo urbano que plantea la optimización del espacio disponible, aprovechando la estructura urbana existente en la zona, lo que permitirá que las actividades productivas tengan un mayor grado de diversificación, apoyando a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla usos habitacionales, similares a los existentes en la zona, y toda vez que el fraccionamiento ya se encuentra impactado, al contar con una ocupación aproximada al 90 % de sus lotes, y toda vez que con el desarrollo propuesto y con el aprovechamiento de la infraestructura ya instalada se optimizaran los servicios en la zona dando un aprovechamiento integral a la infraestructura y servicios ya instalados, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, 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.
- 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.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), dadas las características y tipo de vegetación existentes al interior del predio.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Dado el estado actual en el que se encuentran las vialidades del fraccionamiento, el promotor debe llevar a cabo las obras de regeneración de la carpeta asfáltica en los frentes con que cuenta su predio, debiendo llevar a cabo las obras que permitan generar banquetas accesibles y con dimensiones adecuadas para el uso peatonal de los transeúntes de la zona.
- Dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo Segundo y Tercero lo siguiente:

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

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

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.”

19. De la misma manera derivado de la petición presentada, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficios SAY/DAI/448/2016, de fecha 18 de Marzo de 2016 y SAY/DAI/907/2016, de fecha 20 de Mayo del 2016, a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada.

20. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7043/2016 de fecha 12 de Octubre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, 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.”

21. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización el Incremento de Densidad de 200 hab./ha. (H2) a 350 hab./ha. (H3.5), así como la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.25 y la altura máxima a 48.5 metros para la fusión de los lotes 1,3,4,7 y 8 de la manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 veinticinco de octubre de 2016 dos mil dieciséis, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 22 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población de 200 hab./ha.(H2) a 350 hab./ha. (H3.5) para la superficie resultante de la fusión de los lotes 1,3,4,7 y 8 de la manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a las Opiniones Técnicas, señaladas en los considerandos 18 y 19 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la modificación del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.25 y la altura máxima a 48.5 metros, para la superficie resultante de la fusión de los lotes 1,3,4,7 y 8 de la manzana Q, del Fraccionamiento Pedregal de Querétaro, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a las Opiniones Técnicas, señaladas en los considerandos 18 y 19 del presente Acuerdo.

TERCERO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en los Considerando 18 dieciocho y al Estudio Técnico que para efectos emita la Secretaría de Movilidad, según lo señalado en el Considerando 19 diecinueve del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

CUARTO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada “Lomas del Tesino”, S.A. de C.V. y “Pedregal de Querétaro” S.A. de C.V., a través de su Representante Legal ...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE OCTUBRE DEL 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 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 18 de enero de 2017, presentado por el Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “NIPPO Inmobiliaria”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**SENDAS EL NARANJO**”, ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 39,048 de fecha 30 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaría Pública número 3, de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran de una parte NIPPO Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora y de otra Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte Vendedora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00444723/0004 de fecha 25 de enero de 2013.

2. Mediante Escritura Pública número 6,129 de fecha 14 de mayo de 1991, pasada ante la fe de Lic. Jose Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público adscrito a la Notaría número 19, de esta demarcación notarial, comparecen los señores Lic. Hans Amadeus Frei Glabishnig, Yolanda Nieto Boada, Yolanda Hildegard Frei Nieto, Hans Frei Nieto y Lic. Rodolfo Fernandez Arquelles, quienes formalizan por medio de este instrumento la constitución de una sociedad Mercantil denominada NIPPO Inmobiliaria, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 33,864 de fecha 14 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaría Pública número 3, de La Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar el otorgamiento de un Poder General que otorga NIPPO Inmobiliaria, S.A. de C.V., a favor del señor Alberto Cortina Márquez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 26733-1 de fecha 26 de mayo de 2011.

4. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 34,733 de fecha 02 de agosto de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00384110/0003, 00384163/0003 y 00386046/0003, el 20 de mayo de 2011, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficie de vialidad y equipamiento urbano.

5. Mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, se ratifica la factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, otorgada mediante oficio ADMON IV/SCT-13/C27 de fecha 17 de octubre de 2013, para su proyecto ubicado en el Lote 4 de la Manzana 5, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro, Municipio de Querétaro, Qro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos DP09012276162016, de fecha 09 de marzo de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a NIPPO Inmobiliaria, S.A. de C.V., ubicado en Circuito Peñas, Manzana 5, Lote 4, San Isidro Juriquilla, Querétaro, Qro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201502651 autorizado en fecha 21 de abril de 2015, dictaminó factible ubicar en el Lote 4, de la Manzana 5, del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, con superficie de 11,389.19 m², para ochenta y dos (82) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0457/2016, de fecha 14 de junio de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de Área de contenedores de residuos del Condominio Senda el Naranja, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro.
9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600169, de fecha 13 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SENDAS EL NARANJO**", ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS**".
10. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$6,835.08 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 08/100 M. N.)
11. 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 condominio la siguiente cantidad:

| | | | |
|---|-----------------|-------|---------------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ 3,186,967.85 | x1.5% | \$ 47,804.52 |
| <hr/> | | | |
| Total | | | \$ 47,804.52 |
| (Cuarenta y siete mil ochocientos cuatro pesos 52/100 M. N.) | | | |

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SENDAS EL NARANJO**", ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,389.19 m² y clave catastral 140100123446004, consistente en "**42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS**".
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, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 10 y 11 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 10.

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 al Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "NIPPO Inmobiliaria", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**SENDAS EL NARANJO**", ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,389.19 m² y clave catastral 140100123446004, consistente en "**42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 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 11 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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui e Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal “NIPPO Inmobiliaria”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 31 DE ENERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRIGUEZ PARADA
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 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación de los Acuerdos aprobados en Sesiones Ordinarias de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), del Orden del Día, respectivamente, por corrección de datos asentados en los mismos, 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 Y 180 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. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.

3. Dicho principio está íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a qué atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.

4. En ese sentido no basta que dichas disposiciones sean expedidas por el órgano competente, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente.

5. En términos del artículo 180 de la Ley Orgánica Municipal, se establece que los Municipios, para publicitar y transparentar el ejercicio de gobierno de los Ayuntamientos, contarán con una Gaceta Municipal que será el órgano de publicación oficial del Ayuntamiento, de carácter permanente e interés público.

6. Mediante escritos de fecha 4 de octubre y 11 de noviembre de 2011, el Representante Legal de la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A de C.V.”, solicitó:

6.1 Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Industrial, del predio rústico denominado “Rancho Mesón Doña Macaria”, ubicado en la Ex Hacienda de Trojes de San Antonio, Municipio de Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 71-09-15 hectáreas.

6.2 Que se considerara el predio rústico denominado “Enlame del Pinto o Presa del Pinto”, ubicado en la Ex Hacienda Montenegro, Municipio de Querétaro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 49-40-00 Ha., como donación por futuras ampliaciones del Fraccionamiento Parque Industrial Querétaro.

7. Atendiendo a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, en el que refiere 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. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó el dictamen técnico a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, ahora denominada Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

8. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, en relación con el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el 16 de noviembre de 2011, la antes Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica bajo el Folio número **169/11**, es importante resaltar lo siguiente:

“... CONCLUSIONES:

La Secretaría de Desarrollo Sustentable pone a consideración del Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) e Infraestructura Hidráulica a uso Industrial, para los predios rústicos que forman parte del denominado “Rancho Mesón Doña Macaria”, ubicado en Ex Hacienda de Trojes de San Antonio con superficie de 71-09-15 hectáreas y del predio rústico conocido como Enlame del Pinto o Presa del Pinto, perteneciente a la Fracción I de la Ex Hacienda de Montenegro con superficie de 49-40-00 hectáreas, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, que en conjunto conforman una superficie total de 120-49-15 ha., **así como la aceptación del área que se deberá transmitir al Municipio para equipamiento urbano por el desarrollo industrial pretendido...**”

9. En ese contexto se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 10 diez de enero de 2012 dos mil doce, el “Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) e Infraestructura Hidráulica a Uso Industrial, con superficie de 71-09-15 hectáreas, así como la aceptación del área con superficie de 28.0 hectáreas, que transmitirá a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para el predio rústico que forma parte del “Rancho Mesón Doña Macaria”, ubicado en la Ex Hacienda de Trojes de San Antonio denominado “Enlame del Pinto” o “Presa del Pinto”, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui”.

10. Que en sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 26 veintiséis de junio de 2012 dos mil doce, se aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de enero del 2012, aprobado en el Punto 4, Apartado II, Inciso b) del orden del día.

11. Es menester citar el punto TERCERO y SEXTO del acuerdo referido en el punto 9, que a la letra dice:

“...**TERCERO.** SE AUTORIZA la aceptación de una superficie de 28.0 hectáreas ubicadas en el Predio Rústico que forman parte del “Rancho Mesón Doña Macaria”, ubicado en la Ex Hacienda de Trojes de San Antonio denominado “Enlame del Pinto” o “Presa del Pinto”, **que será transmitido a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.**

...

SEXTO. Se instruye al promotor a remitir a la Secretaría del Ayuntamiento el Certificado de Libertad de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, acreditar el pago del impuesto predial al corriente de las áreas que deberá transmitir al Municipio de Querétaro **para equipamiento urbano** señaladas en el resolutivo Tercero del Presente Acuerdo, así mismo deberá realizar a través de la Dirección Municipal de Catastro a su costa un Deslinde Catastral para determinar la superficie, medidas y colindancias en caso de existir diferencias en las áreas propuestas...”

12. Asimismo, obra dentro del expediente 202/DAI/2011, las siguientes documentales:

12.1 Escrito del 29 de junio de 2012, signado por el Representante Legal, de la empresa mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V. mediante el cual solicitó que la donación que se realizó mediante el Acuerdo multicitado sea para solventar las donaciones de las futuras ampliaciones del Parque Industrial Querétaro.

12.2 Escrito del 29 de junio de 2012, signado por el Representante Legal, de la empresa mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V. mediante el cual solicitó etiquetar las 28 hectáreas destinadas a ser transmitidas a título gratuito a favor del Municipio, para solventar las donaciones de las futuras ampliaciones del Parque Industrial Querétaro.

13. En Sesión Ordinaria de Cabildo del 11 once de mayo de 2004 dos mil cuatro, se aprobó el Acuerdo donde se Autoriza a la empresa “Promociones Industriales de Querétaro”, S.A. de C.V. la renovación de la licencia para la ejecución de obras de urbanización y autorización de relotificación para el Fraccionamiento “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

14. Del análisis se advierte que de conformidad con en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las obligaciones que tiene el desarrollador referente a la donación del diez por ciento de la superficie total de un predio para equipamiento urbano, al autorizarse un desarrollo inmobiliario, respecto del Fraccionamiento denominado “Parque Industrial Querétaro”, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, recae en la empresa “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V., no así, en la empresa “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V.

15. Lo anterior, no es óbice, ya que a través del escrito del 27 de septiembre de 2013, el Representante Legal de las empresas “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V. y e “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V. solicitó lo siguiente:

“... la sociedad mercantil denominada “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V. será causahabiente de la persona moral “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V.”

16. La causahabencia atendiendo al precepto legal estipulado en el Artículo 165 del Código Urbano del estado de Querétaro, tiene como requisito que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente.

17. En ese sentido, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de octubre de 2015 dos mil quince, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se delegan facultades al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para emitir autorizaciones en materia de desarrollo urbano, en su punto de Acuerdo Séptimo, se estableció lo siguiente:

“...**SÉPTIMO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro...”

18. En razón de las manifestaciones vertidas y con la finalidad de que en el acto de autoridad no exista error alguno, es necesario realizar algunas precisiones y correcciones, en el Acuerdo descrito en el Considerando 9, por cuanto ve a los resolutivos que se mencionan a continuación:

19. Punto de Acuerdo TERCERO dice:

“...**TERCERO. SE AUTORIZA** la aceptación de una superficie de 28.0 hectáreas ubicadas en el Predio Rústico que forman parte del “Rancho Mesón Doña Macaria”, ubicado en la Ex Hacienda de Trojes de San Antonio denominado “Enlame del Pinto” o “Presa del Pinto”, **que será transmitido a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.**”

19.1 DEBE DECIR:

TERCERO. SE AUTORIZA la aceptación de una superficie de 28.0 hectáreas ubicadas en el Predio Rústico que forman parte del “Rancho Mesón Doña Macaria”, ubicado en la Ex Hacienda de Trojes de San Antonio denominado “Enlame del Pinto” o “Presa del Pinto”, **que será transmitido gratuitamente al Municipio de Querétaro para Equipamiento Urbano, con el fin de solventar pendientes y futuras ampliaciones del desarrollo industrial denominado “Parque Industrial Querétaro”.**

20. Mediante escrito signado por el Lic. Rubén Pozas Gutiérrez, Representante Legal de las empresas denominadas “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V. y “Promociones Industriales de Querétaro” S.A. de C.V., presentado en esta Secretaría el 8 de febrero del 2017, anexó copia certificada de la Escritura Pública 71, 102, otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número cinco de la Demarcación Notarial de Querétaro, consistente en la protocolización del oficio y plano de autorización de subdivisión de predio, a efecto de identificar las 28.00 hectáreas a que se refiere el Acuerdo multicitado.

21. Si bien en el Considerando 19.1 y 20 se brinda certeza jurídica del destino y uso del bien inmueble donado, es preciso dadas las características específicas del predio, que éste sea de calidad equiparable como terreno urbanizado y habilitado, de conformidad con la fracción III del Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

22. En virtud de lo anterior, se deberá de cubrir la cantidad de \$10,000,000.00 (Diez millones de pesos 00/100 M.N.), mismos que serán destinados para lo siguiente:

- 5.2 millones: **Equipamiento para la implementación del proyecto "Ciudad Cardioprotégida" consistente en la compra de desfibriladores, que serán instalados en diversos puntos del Municipio de Querétaro.**
- 4.8 millones: **Para Obras de Infraestructura.**

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

23. 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/702/2017 de fecha 08 de febrero 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."

24. 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 de los Acuerdos aprobados en Sesiones Ordinarias de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), del Orden del Día, respectivamente, por corrección de datos asentados en los mismos..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"... ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la Modificación de los Acuerdos aprobados en Sesiones Ordinarias de Cabildo de fechas 10 de enero y 26 de junio de 2012, en los puntos 4 apartado II, inciso b) y punto 4 Apartado III inciso d), del Orden del Día, respectivamente, por corrección de datos asentados en los mismos, para quedar como se señala en el considerando **19.1** del presente instrumento.

SEGUNDO. Se deja subsistente el resto de los acuerdos, así como las obligaciones establecidas en los mismos.

TERCERO. Se instruye al promotor a que de conformidad con el Considerando 17, presente la solicitud de causahabencia a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con los requisitos previstos en Ley, presentando copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a que una vez resuelto el trámite administrativo descrito en el punto que antecede, remita copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. El propietario del Fraccionamiento denominado "Parque Industrial Querétaro", ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, deberá cubrir en valor monetario, lo estipulado en el Considerando 22, en un plazo que no exceda de cuatro meses, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

SEXTO. El pago que se acepta será destinado exclusivamente para lo señalado en considerando 22 del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento los recibos de pagos correspondientes, para acreditar su cumplimiento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a que designe la cuenta bancaria en la que el propietario deposite el monto correspondiente al pago descrito en el punto QUINTO, del presente Acuerdo.

OCTAVO. 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.

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 promotor, 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, 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 por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y Representantes Legales de las empresas denominadas "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V. y "Promociones Industriales de Querétaro" S.A de C.V..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE 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**

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 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 26 de enero de 2017, presentado por la Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “HFMX ALTERRA TOWERS”, 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**”, ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**TRES (3) CONDOMINIOS**”, conformados de la siguiente manera: “**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,013 de fecha 25 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Cancelación parcial de hipoteca en primer lugar que otorga banco mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte a favor de la Sociedad Mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en su carácter de Acreditado y garante hipotecario, así como a favor de la sociedad mercantil denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable y del Doctor Victor David Mena Aguilar en su carácter de obligados solidarios y avalistas; así como el contrato de Compraventa que celebrado de una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada HFMX ALTERRA TOWERS, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00233335/0012, 00233335/0013, de fecha 31 de octubre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 29,232 de fecha 16 de junio de 2014, pasada ante la fe de Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada HFMX ALTERRA TOWERS, S.A. de C.V., que formalizan el Señor Alejandro Vázquez González y la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 46717-1 de fecha 23 de junio de 2014.

3. La empresa Residencial El Refugio, Representada por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, emite escrito de fecha 28 de enero de 2014, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada HERCESA FERROMEX, SA.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lotes 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201406973 autorizado en fecha 12 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en calle La Venta del Refugio s/n, del fraccionamiento Residencial El Refugio, con superficie de 19,546.06 m², ciento setenta y cuatro (174) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Proyectos Urbanos, mediante oficio numero DGDUE/DPU/DPDU/005/2015, de fecha 29 de enero de 2015, emite Dictamen de Altura Máxima, para el predio ubicado en la calle La Venta del Refugio s/n, fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m².

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a HERCESA FERROMEX, SA.P.I. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lote 3, de la Manzana 44, Tercera Etapa, del Fraccionamiento Residencial El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, Qro.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Residencial El Refugio, del que mediante escritura pública No. 13,264 de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Daclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 35, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real No. 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes, así como del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S. A. de C. V., para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del citado fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201500018, de fecha 01 de abril de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**", ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**TRES (3) CONDOMINIOS**", conformados de la siguiente manera: "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**".

9. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.)

10. 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 de la Unidad Condominal la siguiente cantidad:

| | | | |
|--------------------------|-----------------|---------|---------------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ 3,008,961.95 | x1.875% | \$ 56,418.04 |
| Total | | | \$ 56,418.04 |

(Cincuenta y seis mil cuatrocientos dieciocho pesos 04/100 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**", ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m², consistente en "**TRES (3) CONDOMINIOS**", conformados de la siguiente manera: "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 VIVIENDAS**".

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, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 9 y 10 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 9.

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 Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "HFMX ALTERRA TOWERS", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**UNIDAD CONDOMINAL ALTERRA TOWERS**", ubicada en la calle Venta del Refugio s/n, Manzana 44, lote 3 Fraccionamiento Residencial El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140108401045003, el cual tiene una superficie de 19,546.06 m², consistente en "**TRES (3) CONDOMINIOS**", conformados de la siguiente manera: "**ALTERRA TOWERS CONDOMINIO A: 56 VIVIENDAS; ALTERRA TOWERS CONDOMINIO B: 58 VIVIENDAS Y ALTERRA TOWERS CONDOMINIO C: 60 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 10 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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y Lic. Karina Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX ALTERRA TOWERS”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 10 DE FEBRERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**LIC. DANIEL RODRIGUEZ 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; 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 18 de enero de 2017, presentado por la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, promotora de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Promotora de Casa Platino”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Ampliación para la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ARBOLEDA**”, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**111 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 45,461 de fecha 03 de marzo de 2016, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00455870/0013 de fecha 01 de abril de 2016, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble Lote marcado con el número 11 de la Manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo residencial denominado Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González, con una superficie de 21,041.39 m², identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 011, celebrado por parte de la sociedad mercantil denominada PANGEA Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y por otra parte la sociedad mercantil denominada Promotora de Casa Platino, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora representa en este acto por su apoderado legal, el Licenciado Ernesto Montaña Navarro.
2. Mediante Escritura Pública número 4,757 de fecha 29 de julio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33 y en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V.
3. Mediante Escritura Pública número 33,121 de fecha 09 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Titular de la Notaría número 28 de la Demarcación Notarial de San Luis Potosí, se otorga el Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de Alma Edith Muñiz Pérez.
4. Mediante oficio número SSPM/DAAP/ALU/3898/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales procedió con la revisión de la Opinión Técnica y Servicios para la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al Anillo Vial Junípero Serra sin número, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, el cual se considera proyecto satisfactorio, que incluye lo correspondiente al condominio Arboleda.
5. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Público No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.
6. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-235/2016 de fecha 21 de junio de 2016, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a nombre de Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V. (Condominio Arboleda), ubicado en Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201603091 autorizado en fecha 09 de mayo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 11, de la Manzana 1, Etapa 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, para ciento once (111) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante escrito de fecha 27 de junio de 2016, emitido por el Lic. Miguel Angel Vega Cabrera Representante Legal de Residencial El Refugio, se autoriza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento en virtud del oficio VE/1797/2016, expedido por la Comisión Estatal de Aguas, a favor del Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V., propietaria del inmueble identificado como Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/0443/2016, de fecha 08 de junio de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área, para contenedores de residuos del Condominio en Lote 11, Manzana 1, de tipo Residencial propuesto en el predio con clave catastral 140108401150011, ubicado en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160084 de fecha 5 de junio de 2016, emitió el **Visto Bueno del Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Acuerdo número **Exp. C-048/16** de fecha 26 de septiembre de 2016, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de tipo Residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. Para dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos), indicado en el Acuerdo **Exp. C-048/16** de fecha 26 de septiembre de 2016, relativo a la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de tipo Residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Folio Z-2960482 de fecha 04 de octubre de 2016, por la cantidad de \$8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2960483 de fecha 04 de octubre de 2016, por la cantidad de \$122,689.00 (Ciento veintidós mil seiscientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

13. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO, indicado en el Acuerdo **Exp. C-048/16** de fecha 26 de septiembre de 2016, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de tipo Residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de Gaceta Municipal No. 27 de fecha 18 de octubre de 2016 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La sombra de Arteaga No. 58, Tomo CXLIX, de fecha 28 de octubre de 2016.

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/6240/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la **Modificación del Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "ARBOLEDA", ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**", derivado a la reducción de la superficie de las áreas privativas números 47 y 48, con el incremento en la superficie de vialidad dentro del condominio, sin alterar el número de viviendas.

15. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$8,948.58 (Ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M. N.).

16. 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 condominio la siguiente cantidad:

| | | | | | |
|--------------------------|----|-----------|---------|-----------|---------------|
| Presupuesto Urbanización | \$ | 35,493.15 | x1.875% | \$ | 665.50 |
| <hr/> | | | | | |
| Total | | | | \$ | 665.50 |

(Seiscientos sesenta y cinco 50/100 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 **Ampliación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo residencial denominado "ARBOLEDA"**, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 21,041.39 m² y clave catastral 140108401150011, consistente en "**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Promotora de Casa Platino” S.A. de C.V., la **Ampliación a la AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “ARBOLEDA”**, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 21,041.39 m² y clave catastral 140108401150011, consistente en **“111 ÁREAS PARA VIVIENDA”**, derivado de la reducción de la superficie de las áreas privativas y el incremento en la superficie de vialidad dentro del condominio, sin alterar el número de 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 16 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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 escritos recibido con fechas 5 de julio y 27 de septiembre de 2016 dirigidas al M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el C. Héctor Victorio Herrera Montes, Apoderado Legal de los Sres. Carolina Flora, María de la Concepción, María Elena y él mismo todos de apellidos Herrera Montes, como herederos de loa bienes de la Sra. Carolina Montes Feregrino solicitan la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Denominación y Autorización de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo popular que se pretende denominar “Veneziano”, ubicado en la Fracción 2 con superficie de 5,811.689m2, resultante de la subdivisión de la Fracción 2 del predio conocido como Resto de la Ex. Hacienda La Capilla, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante escritura pública número 8,479 de fecha 8 de diciembre del 2005, ante la fe del Lic. Carlos Altamirano Alcocer, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 23 de este Partido Judicial y su Distrito, quien es titular el Lic. Mariano Palacios Alcocer, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios números 00369910/0002, 00398618/0001, 0398619/0001, 00398622/0001, 00398623/0001, 00398625/0001 y 00398628/0001 todos de fecha 26 de septiembre de 2011, se hace constar la aplicación parcial de bienes de la Sucesión Testamentaria de la Sra. Carolina Montes Feregrino con la comparecencia de los señores Héctor Victorio, María Elena, Carolina Flora y María de la Concepción, todos de apellidos Herrera Montes, entre los que se incluye el predio en que se pretende desarrollar el fraccionamiento, ubicado en Resto de la Ex. Hacienda La Capilla, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

2. Mediante escritura Pública número 13,293 de fecha 14 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Carlos Altamirano Alcocer, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 23 de este Partido Judicial y su Distrito, quien es titular el Lic. Mariano Palacios González, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar el otorgamiento de poderes generales para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder para ejercer funciones de administración y representar a la poderante en materia laboral, para suscribir y otorgar títulos de crédito, Poder General para Actos de Dominio única y exclusivamente sobre la fracción de terreno con superficie de 31,894.96 m2 ubicada en el predio conocido como Resto de la Ex. Hacienda La Capilla, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. y suscribir toda clase de documentos públicos y privados, a favor del Sr. Héctor Victorio Herrera Montes.

3. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el deslinde catastral folio DMC 2007127 de fecha 13 de diciembre de 2006, según plano anexo, para el inmueble ubicado en la Fracción 2 de la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 68,980.749 m2, identificado con la clave catastral 140100120134001.

4. Mediante escritura Pública número 11,011 de fecha 29 de agosto de 2011, pasada ante la fe del Lic. Carlos Altamirano Alcocer, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 23 de este Partido Judicial y su Distrito, quien es titular el Lic. Mariano Palacios Alcocer, se protocoliza el Deslinde Catastral con número de dictamen DMC 2007127 de fecha 13 de diciembre de 2006, para el inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie real y total de 68,980.749 m2, e identificado con la clave catastral 14 01 001 20 134 001, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00398613/0001 de fecha 26 de septiembre de 2011.

5. De acuerdo con el Antecedente VII de la Escritura Pública Número 8,479 de fecha 8 de diciembre de 2005, pasada ante la Fe del Lic. Carlos Altamirano Alcocer, notario adscrito a la Notaría Número 23 de esta Partido Judicial y su Distrito; mediante Licencia de subdivisión de predios con folio 2009-525 fecha 18 de septiembre de 2009, la Coordinación Operativa de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizó la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie real y total de 68,980.749 m2, en siete fracciones con las superficies siguientes:

- Fracción 1 con superficie de 24,758.925 m2
- **Fracción 2 con superficie de 31,894.968 m2**
- Fracción 3 con superficie de 2,726.775 m2
- Fracción 4 con superficie de 2,688.721 m2
- Fracción 5 con superficie de 2,542.763 m2
- Fracción 6 con superficie de 2,481.171 m2
- Fracción 7 con superficie de 1887.426 m2

6. Así mismo, mediante Licencia FUS201400040 de fecha 17 de junio de 2014, la Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizó la subdivisión de la Fracción 2 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de **31,894.968 m2**, en cuatro fracciones con las superficies siguientes:

- Fracción 1 con superficie de 1,099.919 m2
- **Fracción 2 con superficie de 5,811.689 m2**
- Fracción 3 con superficie de 15,267.610 m2
- Fracción 4 con superficie de 9,715.750 m2

La autorización de licencia de subdivisión en comento, fue protocolizada mediante Escritura Pública 36,813 de fecha 18 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número 21 de este Distrito Judicial, instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios números 00530148/0001, 00530149/0001, 00530150/0001 y 00530151/0001, todos de fecha 23 de marzo de 2016.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201407779 de fecha 30 de enero de 2015, autorizo el uso de suelo para un fraccionamiento con 35 viviendas, en el inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de **5,811.689 m2**.

8. Mediante oficio número SSPM/1215/DGM/IV/2015 de fecha 17 de agosto de 2015, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial aprobatorio para un Fraccionamiento de 35 viviendas, en el cual se establecen las acciones de mitigación vial que deberá cumplir el fraccionador.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0519/2015 de fecha 14 de diciembre de 2015, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento de tipo popular que se pretende denominar "Veneziano" ubicado en de la Fracción 2, 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 **5,811.689 m2**, cuyas superficies se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

| Tabla General de Superficies Fraccionamiento "Veneziano" | | | | |
|--|------------------------------|--------|--------------|------------------|
| Concepto | Superficie (m ²) | % | No. de Lotes | No. de Viviendas |
| Superficie Vendible Habitacional | 3,468.27 | 57.02% | 35 | 35 |
| Superficie Vial | 1,761.79 | 32.98% | - | - |
| Equipamiento Urbano | 290.81 | 5.00% | 1 | - |
| Plaza | 58.16 | 1.00% | 1 | - |

| | | | | |
|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| Area Verde | 232.66 | 4.00% | 1 | - |
| Total del fraccionamiento | 5,811.69 | 100.00% | 38 | 35 |

10. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, autorizó el proyecto de la Red de Alumbrado público y Media Tensión, mediante oficio de solicitud DP09014230012016 y planos autorizados de fecha 25 de julio de 2016, para la construcción de la obra eléctrica en un inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla s/n, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad

11. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/1303/2016 de fecha 29 de junio de 2016, con número de expediente QR-006-15-D emite la prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de las condicionantes establecidas en fecha 19 de agosto de 2015, en que se emitió la factibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 6 viviendas en la Fracción 2, 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 hasta el **día 30 de diciembre de 2016**.

12. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/1647/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, con número de expediente QR-006-15-D la factibilidad de otorgamiento de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 29 viviendas a desarrollarse en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con vigencia al día 15 de agosto de 2017, condicionado a las acciones que estableció la Comisión en el oficio de factibilidad en comento.

13. La Subsecretaría de Medio Ambiente, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SSMA/OCA/0699/2015 de fecha 28 de julio de 2016, determinó que No Se Requiere contar con autorización en materia de Impacto Ambiental para el Fraccionamiento a desarrollar en el inmueble ubicado en de la Fracción 2 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 **5,811.00 m2**, para 35 viviendas.

14. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público del Municipio de Querétaro **mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0894/2016** de fecha 20 de septiembre de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento que pretende denominarse "Venezziano" ubicado en la Fracción 2, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

15. 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 **58.16 m2** por concepto de Plazas, una superficie de **232.66 m2**, por concepto de áreas verdes, una superficie de **290.81 m2** por concepto de área de equipamiento urbano y una superficie de **1,761.79 m2**, por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla de superficies del Considerando 9 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento previo a la solicitud de Autorización de Venta Provisional de Lotes.

16. 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

| | | | |
|----------------|---|--------|--------------------|
| \$1,894,312.49 | x | 1.875% | \$35,518.35 |
| Total. | | | \$35,518.35 |

17. 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, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento

| | | | | |
|------------------------------|------------|---|--------|--------------------|
| Superficie Habitacional (m2) | 3,468.27m2 | X | \$8.76 | \$30,382.04 |
| Total: | | | | \$30,382.04 |

18. Referente a la Nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se genera en el fraccionamiento denominado "Venezziano", ésta se indica en el plano anexo y es la siguiente.

- **Calle Venezziano**

19. 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:

• **Calle Venezziano**

20. Así mismo, 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 2017, como a continuación se indica:

| FRACCIONAMIENTO VENEZZIANO | | | | |
|----------------------------|--------------|-----------|---------------------|----------|
| DENOMINACIÓN | LONGITUD ML. | POR CADA | POR CADA 10.00 MTS. | TOTAL |
| | | 100.00 ML | EXCEDENTE | |
| | | \$ 601.11 | \$ 59.82 | |
| Calle Venezziano | 147.30 | \$601.11 | \$239.29 | \$840.40 |
| SUBTOTAL | | | | \$840.40 |
| TOTAL | | | | \$840.40 |

(Ochocientos Cuarenta Pesos 40/100 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 Municipal por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Denominación del fraccionamiento "Venezziano" y Asignación de Nomenclatura de las calles del fraccionamiento, la cantidad de **\$1,823.07 (Un Mil Ochocientos Veintitrés pesos 07/100 m.n.)**

22. 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 la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ejecución de las Obras de Urbanización del fraccionamiento, la cantidad de **\$3,189.65 (Tres Mil Ciento Ochenta y Nueve pesos 65/100 m.n.)**

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 "Venezziano", para el fraccionamiento de tipo popular** que se pretende desarrollar en la Fracción 2, 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 "Venezziano"**, ubicado en de la Fracción 2, 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; Así mismo 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 "Venezziano", como a continuación se señala:

• **Calle Venezziano**

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 del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los considerandos 16 y 17 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 "Veneziano", en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, como se señal en el considerando 20 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 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, la emisión del presente Dictamen Técnico los conceptos Denominación del Fraccionamiento "Veneziano" 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 números 21 y 22 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, una superficie de **58.16 m²** por concepto de Plazas, una superficie de **232.66 m²**, por concepto de áreas verdes, una superficie de **290.81 m²** por concepto de área de equipamiento urbano y una superficie de **1761.79 m²**, por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en el Considerando 9 del presente, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su cumplimiento previo a la solicitud de Autorización de Venta Provisional de Lotes.

8. 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.

9. 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 SSPM/1215/DGM/IV/2015 de fecha 17 de agosto de 2015, emitido en su momento por la Secretaria de Seguridad Pública Municipal, relativo a la factibilidad del Dictamen de Impacto de Movilidad, respecto a un desarrollo de 35 viviendas ubicado en de la Fracción 2, 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 8 del presente Dictamen Técnico.

10. El promotor deberá gestionar ante la Secretaria de Servicios Públicos Municipales la Autorización del proyecto de Áreas Verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado "Veneziano", ubicado en la Fracción 2, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, lo cual no deberá exceder el plazo de 30 días naturales contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

11. El promotor deberá de presentar la factibilidad de otorgamiento de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial vigente para el total de las viviendas a desarrollarse en la Fracción 2 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, sin que por dicha autorización tenga el Municipio al responsabilidad de su colocación.

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 banquetta, 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 de 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 los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

21. De acuerdo con el oficio SAY/156/2017 de fecha 18 de enero de 2017, mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro **Autorizó la Denominación, Asignación de Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Venezziiano"**, ubicado en la Fracción 2 resultante de la Subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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 "VENEZZIANO", para el fraccionamiento de tipo popular** que se pretende desarrollar en la Fracción 2, 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 "VENEZZIANO"**, ubicado en de la Fracción 2, 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; Así mismo 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 la Vialidad** generada en el fraccionamiento "Venezziiano", como a continuación se enlista:

- **Calle Venezziiano.**

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, los conceptos de Derechos de Supervisión, e impuestos sobre superficie vendible habitacional del fraccionamiento, las cantidades señaladas en los considerandos 16 y 17 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 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Venezziiano", en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, como se señala en el considerando 20 del Dictamen Técnico del presente. Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia simple del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología 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, la emisión del presente Dictamen Técnico los conceptos Denominación del Fraccionamiento "Venezziiano" 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 21 y 22 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 **58.16 m2** por concepto de Plazas, una superficie de **232.66 m2**, por concepto de áreas verdes, una superficie de **290.81 m2** por concepto de área de equipamiento urbano y una superficie de **1761.79 m2**, por concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en el Considerando 9 del presente, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su cumplimiento previo a la solicitud de Autorización de Venta Provisional de Lotes.

OCTAVO. 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.

NOVENO. El promotor deberá de presentar la factibilidad de otorgamiento de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial vigente para el total de las viviendas a desarrollarse en el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad

DÉCIMO. 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 SSPM/1215/DGM/IV/2015 de fecha 17 de agosto de 2015, emitido en su momento por la Secretaria de Seguridad Pública Municipal, relativo a la factibilidad del Dictamen de Impacto de Movilidad, respecto a un desarrollo de 35 viviendas ubicado en de la Fracción 2, 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 8 del presente Dictamen Técnico.

DÉCIMO 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 Áreas Verdes del fraccionamiento de tipo popular denominado Venezziiano, ubicado en la Fracción 2, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda la Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. Previo a la solicitud de la Autorización Provisional para Venta de Lotes, el promotor deberá de presentar la Autorización por parte de la Comisión Estatal de Aguas del proyecto de Infraestructura Hidrosanitaria y Pluvial del fraccionamiento de tipo popular denominado Venezziiano, ubicado en la Fracción 2, resultante de la subdivisión de un inmueble ubicado en la Ex Hacienda La Capilla, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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. 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.

DÉCIMO 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

DÉCIMO 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.

DÉCIMO 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 de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro en sus Artículos 108 Fracción I,III,IX y XX, 112, 113 y 115, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quedando prohibido instalar anuncios o mensajes publicitarios que se contrapongan con las características autorizadas tales como nombre del fraccionamiento, clasificación y ubicación, en vía pública, sobre la banquetta, 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.

DÉCIMO NOVENO. El promotor deberá de 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, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

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 al C. Héctor Victorio Herrera Montes, propietario.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 25 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**

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 del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de Agosto del 2013, en el punto 3.1.5 del Orden del Día, por modificación de datos asentados en el mismo, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIÓN II, 80 FRACCIÓN III Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1671, 1712, 1719, 1731, 1738 y 1739, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PARRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y 10 FRACCIÓN V DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, Y

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

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

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

3. En atención a lo preceptuado en el artículo 22 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, las dependencias de la Administración Pública Municipal y entidades paramunicipales están obligadas a llevar una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 6 de Agosto de 2013 se aprobó el Acuerdo por el que se *“Autoriza al Síndico Municipal con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración para celebrar conjuntamente en representación del Municipio de Querétaro un Convenio de Ocupación de Suelo, respecto de una superficie de 1,032.26 m², del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, zona Industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, derivado del Proyecto de Ampliación de dicha Vialidad.”*

5. Que mediante oficio DMC/DT/1375/2015, de fecha 26 de junio de 2015, el MGPA. José Luis Alcántara Obregón, entonces Director Municipal de Catastro, informa que concluyó las actividades técnicas consistentes en definir la superficie, mediadas y colindancias en base a los límites físicos existentes en el predio que ocupó la obra pública *“Reingeniería de la Vialidad Epigmenio González”*, remitiendo plano del levantamiento catastral, en el cual se advierte que la superficie ocupada es de 1,642.588 m².

6. Que mediante oficio SOPM/1631/2016, de fecha 3 de junio de 2016, el Licenciado Josafat Rodríguez Ramírez, Coordinador de Concertación Ciudadana de Obras Públicas, solicita al licenciado Oscar Rangel González, Abogado General aclara que la superficie a formalizar en la donación es la indicada en la autorización de subdivisión, es decir, 1,642.588 m², ya que fue la que resultó de los levantamientos catastrales coordinados entre catastro municipal y el propietario del inmueble.

7. Que en fecha 16 de Agosto del año 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número OAG/DCVO/1981-1422/2016, signado por el licenciado Oscar Rangel González, Abogado General, en el cual señala:

“...me refiero al Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de agosto de 2013, por el que se autoriza al Síndico Municipal con la participación del Secretario de Administración para celebrar conjuntamente en representación del Municipio de Querétaro un Convenio de Ocupación de Suelo, respecto de una superficie de 1,032.26 m², del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, zona Industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, derivado del Proyecto de Ampliación de dicha Vialidad.

Se encontraron inconsistencias respecto de la superficie a que refiere el Acuerdo de Cabildo, siendo que el mismo se estableció la ocupación previa de una superficie de 1,032.26 m² requerido para la reingeniería de la vialidad ampliación Epigmenio González, considerando que una superficie adicional ya se encontraba ocupada por dicha vialidad. Una vez concluida la obra se realizaron trabajos técnicos por parte de la Dirección de Catastro en coordinación con el propietario, resultando una ocupación real de 1,642.588 m².

El predio estaba conformado por dos lotes, el primero con una superficie de 19,747.30 m² y el segundo con una superficie de 9,035.06m², amparados con una misma escritura pública, los cuales son colindantes y conforman una unidad topográfica con superficie de 28,782.36 m² conforme a los datos cartográficos de la dirección de Catastro.

En base a lo anterior, los lotes que fueron fusionados, resultando un polígono de 28,782.36 m², mismo que se subdividió para identificar la superficie ocupada por la vialidad que resultó 1,642.588 m² y el resto del predio con superficie de 27,139.772 m² la cual es objeto del cambio de uso de suelo establecido en el segundo Acuerdo de fecha 08 de abril de 2014.

Por lo anteriormente se solicita atentamente...se hagan las modificaciones correspondientes a los Acuerdos referidos, conforme a las superficies resultantes de la referida subdivisión, con la finalidad de proceder a la formalización de la Donación a favor del Municipio de Querétaro y por consiguiente determinar la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de agosto de 2013, respecto al cambio de uso de suelo."

8. Que en fecha 28 de Septiembre del año 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el ciudadano Abelardo Garciarce Monráz, Apoderado Legal de los ciudadanos Jorge y Carlos de apellidos Garciarce Ramírez, así como Representante Legal de la persona moral denominada "Nuestra Planeación", Sociedad Civil, mediante el cual solicita la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de Agosto del 2013, en el punto 3.1.5 del Orden del Día.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7042/2016 de fecha 12 de Octubre de 2016, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de Agosto del 2013, en el punto 3.1.5 del Orden del Día, en el sentido de que el convenio de ocupación de suelo será por la superficie real de 1,642.588 m², misma que fue utilizada para la realización de la obra ampliación de vialidad Epigmenio González, por lo que se modifican los resolutivos PRIMERO, TERCERO, CUARTO, NOVENO, para quedar de la siguiente manera:

10.1 Resolutivo PRIMERO Dice:

"PRIMERO. SE AUTORIZA al Síndico, con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración, para que, en representación del Municipio de Querétaro celebre un convenio de ocupación de suelo, respecto de una superficie de **1,032.26 m²**, del inmueble ubicado en avenida Epigmenio González, zona industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, para la ampliación de la Avenida Epigmenio González."

10.2 Resolutivo PRIMERO, Debe decir:

"PRIMERO. SE AUTORIZA al Síndico, con la participación del Secretario de Obras Públicas Municipales y del Secretario de Administración, para que, en representación del Municipio de Querétaro celebre un convenio de ocupación de suelo, respecto de una superficie de **1,642.588 m²**, del inmueble ubicado en avenida Epigmenio González, zona industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, para la ampliación de la Avenida Epigmenio González."

10.3 Resolutivo TERCERO Dice:

"TERCERO. El Municipio se obliga a realizar los tramites para la autorización de cambio de uso de suelo para el resto del predio propiedad de Jorge Garciarce Ramírez, en los términos precisados en el considerando Octavo, o, en su defecto, realizar el pago a favor del propietario de la superficie de **1,032.26 m²**, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, de acuerdo al valor catastral que tenga asignado, mismo que no podrá ser inferior al que tiene asignado a la firma del convenio."

10.4 Resolutivo TERCERO Debe decir:

"TERCERO. El Municipio se obliga a realizar los trámites para la autorización de cambio de uso de suelo para el resto del predio propiedad de Jorge Garciarce Ramírez, en los términos precisados en el considerando Octavo, o, en su defecto, realizar el pago a favor del propietario de la superficie de **1,642.588 m²**, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, de acuerdo al valor catastral que tenga asignado, mismo que no podrá ser inferior al que tiene asignado a la firma del convenio."

10.5 Resolutivo CUARTO Dice:

“CUARTO. El ciudadano Jorge Garciarce Ramírez podrá, previo a la resolución del Cabildo a que se refiere el resolutivo anterior, solicitar el cumplimiento de pago de la superficie de **1,032.26** m2, del predio de su propiedad ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, identificado con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 01, para lo cual bastará con el aviso que por escrito presente a la Secretaría de Obras Públicas Municipales.”

10.6 Resolutivo CUARTO Debe decir:

“CUARTO. El ciudadano Jorge Garciarce Ramírez podrá, previo a la resolución del Cabildo a que se refiere el resolutivo anterior, solicitar el cumplimiento de pago de la superficie de **1,642.588** m2, del predio de su propiedad ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, identificado con la clave catastral 14 01 00 12 50 11 01, para lo cual bastará con el aviso que por escrito presente a la Secretaría de Obras Públicas Municipales.”

10.7 Resolutivo NOVENO Dice:

“NOVENO. La vigencia del convenio de ocupación de suelo respecto de una fracción de **1,032.26** m2, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, a celebrarse con el ciudadano Jorge Garciarce Ramírez, será a partir de su firma y concluirá en la fecha en que se cumplan todas y cada una de las obligaciones en él establecidas, con la salvedad que el convenio deberá quedar concluido a más tardar el 30 de septiembre de 2015.”

10.8 Resolutivo NOVENO Debe decir:

“NOVENO. La vigencia del convenio de ocupación de suelo respecto de una fracción de **1,642.588** m2, del predio ubicado en Avenida Epigmenio González, Zona Industrial, de esta ciudad, a celebrarse con el ciudadano Jorge Garciarce Ramírez, será a partir de su firma y concluirá en la fecha en que se cumplan todas y cada una de las obligaciones en él establecidas, con la salvedad que el convenio deberá quedar concluido a más tardar el 30 de septiembre de 2015...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Octubre del 2016, en el punto 5, apartado II, inciso 13, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 06 de Agosto del 2013, en el punto 3.1.5 del Orden del Día, conforme a lo señalado en el considerando 10.2, 10.4, 10.6 y 10.8 del presente Acuerdo.

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

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo al Síndico Municipal y a los titulares de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Obras Públicas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro y al ciudadano Abelardo Garciarce Monrán.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE OCTUBRE DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de Octubre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de Abril del 2014, en el punto 3.5.5 del Orden del Día, por modificación de datos asentados en el mismo, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 8 de Abril de 2014 se aprobó el *“Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo de industria ligera (IL) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab/ha y servicios (H4S), para el predio ubicado en la Avenida Epigmenio González s/n (anterior calle San Gregorio), esquina Avenida San Roque, Delegación Municipal Centro Histórico”*

5. Que mediante oficio DMC/DT/1375/2015, de fecha 26 de junio de 2015, el MGPA. José Luis Alcántara Obregón, entonces Director Municipal de Catastro, informa que concluyó las actividades técnicas consistentes en definir la superficie, mediadas y colindancias en base a los límites físicos existentes en el predio que ocupó la obra pública *“Reingeniería de la Vialidad Epigmenio González”*, remitiendo plano del levantamiento catastral, en el cual se advierte que la superficie ocupada es de 1,642.588 m².

6. Que mediante oficio SOPM/1631/2016, de fecha 3 de junio de 2016, el Licenciado Josafat Rodríguez Ramírez, Coordinador de Concertación Ciudadana de Obras Públicas, solicita al licenciado Oscar Rangel González, Abogado General aclara que la superficie a formalizar en la donación es la indicada en la autorización de subdivisión, es decir, 1,642.588 m², ya que fue la que resultó de los levantamientos catastrales coordinados entre catastro municipal y el propietario del inmueble.

7. Que en fecha 16 de Agosto del año 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número OAG/DCVO/1981-1422/2016, signado por el licenciado Oscar Rangel González, Abogado General, en el cual señala:

“...me refiero al Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de agosto de 2013, por el que se autoriza al Síndico Municipal con la participación del Secretario de Administración para celebrar conjuntamente en representación del Municipio de Querétaro un Convenio de Ocupación de Suelo, respecto de una superficie de 1,032.26 m², del inmueble ubicado en Avenida Epigmenio González, zona Industrial Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 00 12 50 11 011, derivado del Proyecto de Ampliación de dicha Vialidad.

Se encontraron inconsistencias respecto de la superficie a que refiere el Acuerdo de Cabildo, siendo que el mismo se estableció la ocupación previa de una superficie de 1,032.26 m² requerido para la reingeniería de la vialidad ampliación Epigmenio González, considerando que una superficie adicional ya se encontraba ocupada por dicha vialidad. Una vez concluida la obra se realizaron trabajos técnicos por parte de la Dirección de Catastro en coordinación con el propietario, resultando una ocupación real de 1,642.588 m².

El predio estaba conformado por dos lotes, el primero con una superficie de 19,747.30 m² y el segundo con una superficie de 9,035.06m², amparados con una misma escritura pública, los cuales son colindantes y conforman una unidad topográfica con superficie de 28,782.36 m² conforme a los datos cartográficos de la dirección de Catastro.

En base a lo anterior, los lotes que fueron fusionados, resultando un polígono de 28,782.36 m2, mismo que se subdividió para identificar la superficie ocupada por la vialidad que resultó 1,642.588 m2 y el resto del predio con superficie de 27,139.772 m2 la cual es objeto del cambio de uso de suelo establecido en el segundo Acuerdo de fecha 08 de abril de 2014.

Por lo anteriormente se solicita atentamente...se hagan las modificaciones correspondientes a los Acuerdos referidos, conforme a las superficies resultantes de la referida subdivisión, con la finalidad de proceder a la formalización de la Donación a favor del Municipio de Querétaro y por consiguiente determinar la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de agosto de 2013, respecto al cambio de uso de suelo.”

8. Que en fecha 28 de Septiembre del año 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito signado por el ciudadano Abelardo Garciarce Monrás, Apoderado Legal de los ciudadanos Jorge y Carlos de apellidos Garciarce Ramírez, así como Representante Legal de la persona moral denominada “Nuestra Planeación”, Sociedad Civil, mediante el cual solicita la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de Abril del 2014, en el punto 3.5.5 del Orden del Día.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/7043/2016 de fecha 12 de Octubre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable la modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de Abril del 2014, para quedar de la siguiente manera:

10.1 Resolutivo CUARTO Dice:

“**CUARTO.** Los solicitantes llevarán a cabo el trámite de subdivisión respecto de una superficie de 1,032.26 m2 del predio en estudio correspondiente a la vialidad Avenida Epigmenio González, ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal previo a obtener cualquier autorización para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo. Igualmente deberán realizar los trabajos técnicos necesarios a fin de determinar la ubicación de la fracción en comento, dentro de la poligonal del terreno, por lo que el municipio no quedará obligado a pago alguno por indemnización de dicha fracción.”

10.2 Resolutivo CUARTO Debe decir:

“**CUARTO.** Los solicitantes llevarán a cabo el trámite de subdivisión respecto de una superficie de 1,642.588 m2 del predio en estudio correspondiente a la vialidad Avenida Epigmenio González, ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal previo a obtener cualquier autorización para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo. Igualmente deberán realizar los trabajos técnicos necesarios a fin de determinar la ubicación de la fracción en comento, dentro de la poligonal del terreno, por lo que el municipio no quedará obligado a pago alguno por indemnización de dicha fracción...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Octubre del 2016, en el punto 5, apartado III, inciso 21, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación del Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de Abril del 2014, en el punto 3.5.5 del Orden del Día, por modificación de datos asentados en el mismo, de conformidad con lo señalado en el considerando 10.2 del presente Acuerdo.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a los ciudadanos Jorge y Carlos de apellidos Garciarce Ramírez a través de su apoderado legal y a la persona moral denominada "Nuestra Planeación" Sociedad Civil, a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE OCTUBRE DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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