

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

21 de Marzo de 2017 · Año II · No. 37 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **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.**
- 9 **Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Pontevedra III” ubicado en Avenida Santa Rosa número 5200, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Félix Osores Sotomayor.**
- 10 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “TORINO”, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Manzana 1 del Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 19,235.07 m² y clave catastral 140100130076001, consistente en “120 VIVIENDAS”.**
- 14 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, identificado con clave catastral 140100120099026 y superficie de 160.00 m2, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 17 **Autorización de la LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, de la vialidad a desarrollar en la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, quedando la superficie y trazo de la vialidad, conforme a lo señalado en el Punto 17 del Dictamen Técnico. Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad a desarrollarse dentro de la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad.**
- 23 **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CANTALAGUA”, ubicado en Boulevard Jurica La Campana número 1042, Manzana 7, Lote 4, del Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 5,225.45 m² y clave catastral 140100123276209, consistente en: “59 VIVIENDAS y 15 LOCALES DE SERVICIO (CAJONES DE ESTACIONAMIENTO)”.**
- 28 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “EL NIDO”, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 10,599.05 m² y clave catastral 140100122014013, consistente en “9 ÁREAS PARA VIVIENDA”.**
- 32 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado “PLAZA ALAMEDA”, ubicado en Calle Eurípides número 10,078, Fraccionamiento La Ladera, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121821001 y una superficie de 366.18 m², consistente en: “7 LOCALES COMERCIALES Y 7 LOCALES DE SERVICIOS”.**
- 37 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA SAN FRANCISCO”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 17,335.366 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en “120 VIVIENDAS”.**

- 41 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA SANTA CATALINA”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,389.965 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en “87 VIVIENDAS”.
- 45 Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LLV-1”, perteneciente a la Unidad Condominal “LATITUD LA VICTORIA I”, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40-C, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en 120 VIVIENDAS.
- 51 Acuerdo por el que se autoriza la enajenación de una fracción con superficie de 36.00 m², propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Modulo G, Manzana 3, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 56 Acuerdo por el que se Ratifica el Contrato Preparatorio de Permuta celebrado en fecha 15 de junio de 2016.
- 60 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CAMPANARIO ELITE”, ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100134057004 y superficie de 3,291.61 m², consistente en: “48 VIVIENDAS Y 41 BODEGAS UTILITARIAS”.
- 66 Acuerdo que fija los días de descanso obligatorio y los periodos vacacionales de los trabajadores de la Unidad de Información Gubernamental correspondientes al año 2017.
- 68 Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución número 101, fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 75 Acuerdo por el que se acepta la Donación a título gratuito por parte del Municipio de Querétaro, de una fracción con superficie de 350.00 m², del predio identificado como Parcela 371 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de que forme parte de la infraestructura vial de la zona.
- 78 Fe de Erratas del Acuerdo relativo a la autorización de Modificación a la Zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al Fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación Municipal Félix Osore Sotomayor, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 26 de julio de 2016, por el Ayuntamiento 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 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 Delegación 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

Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A.de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "Pontevedra III" ubicado en Avenida Santa Rosa número 5200, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

*Mediante oficio Número APC201400055 de fecha 18 de agosto de 2014, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 44 viviendas.

Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/4569/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "Pontevedra III" ubicado en Avenida Santa Rosa número 5200, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$98,520.04 (noventa y ocho mil quinientos veinte pesos 04/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2537025 de fecha 28 de noviembre de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.

Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 18 de mayo de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Ing. Juan Camilo Suárez Zambrano, Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio "Pontevedra III".

Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Pontevedra III" de fecha 9 de marzo de 2016, signada por Provincia Juriquilla, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.

En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado "Pontevedra III" ubicado en Avenida Santa Rosa número 5200, Fraccionamiento Valle de Juriquilla, Delegación Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.

Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 18 de agosto de 2016, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V. el ing. Juan Camilo Suárez Zambrano, Representante Legal y el presidente Omar Joaquin Roura Arburua, y el secretario Tajbilab Charnichart Saenz de la Asociación de Condomino Pontevedra III, A.C.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado "Pontevedra III" reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/CPU/FC/4569/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "**ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...."
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07 Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaría número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernandez, Jesus Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vazquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.

4. La Comisión Federal de Electricidad, emitió la aprobación del proyecto mediante planos sellados, para la red de media tensión híbrida y red de alumbrado subterráneo, para el Fraccionamiento Tres Cantos, ubicado en Carretera a Tlacote km 11.5, Querétaro, Qro.

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento de "Prados de Sonterra" a "Tres Cantos", así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

6. 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 anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 27,212.650 m2 por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m2, por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 25 de de enero de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0628/2016 de fecha 22 de marzo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas del desarrollo denominado Tres Cantos, del Municipio de Querétaro, para la construcción de 643 viviendas.
9. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro.
10. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201603829 de fecha 31 de mayo de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 7, de la Manzana 1, Etapa 1, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, con superficie de 19,235.07 m², un condominio con ciento veinte (120) viviendas.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/1961/2016 de fecha 07 de octubre de 2016, emite prorrogas de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para el conjunto habitacional para 660 viviendas, de la Manzana 1, Fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra y actual Tres Cantos del Municipio de Querétaro.
13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160107, de fecha 14 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano número sin número, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.
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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.)
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 Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,302,287.51	x1.875%	\$ 61,917.89
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 61,917.89		
(Sesenta y un mil novecientos diecisiete pesos 89/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Manzana 1 del Fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 19,235.07 m² y clave catastral 140100130076001, consistente en **"120 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 14 y 15 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 14.

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 Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Manzana 1 del Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 19,235.07 m² y clave catastral 140100130076001, consistente en **"120 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 15 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

SÉPTIMO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización se procederá a la revocación del presente Acuerdo.

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 Felipe Carrillo Puerto e Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 8 DE FEBRERO 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 31 de enero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, identificado con clave catastral 140100120099026 y superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 326 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 del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
 2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
 3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
 4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Manuel Alcocer Alcocer, a la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre del año en curso, mediante el cual solicita, el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para regularizar en el lugar 6 consultorios, se radicó el expediente número **324/DAI/2015**.
 5. El solicitante acredita la propiedad del predio respecto del cual solicita la autorización para el cambio de uso de suelo mediante escritura pública número 20,975 de fecha 14 de agosto 1984, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría número 7 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio real 41286.
 6. Derivado de la solicitud referida en el considerando 4 del presente acuerdo, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 419286, que el predio identificado con clave catastral 140100120099026, se encuentra libre de gravamen.
 7. De la petición presentada por el ciudadano Manuel Alcocer Alcocer, quien solicitó Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante el oficio SAY/DAI/2432/2016 de fecha 30 de noviembre del año en curso, emitiera opinión técnica al respecto, remitiéndose dicha opinión de conformidad a lo solicitado, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:
- “...Antecedentes:
1. Mediante escrito de fecha 24 de noviembre del año en curso, el ciudadano Manuel Alcocer Alcocer, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, identificado con clave catastral 140100120099026, con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
 2. Se acredita la propiedad del predio respecto del cual solicita la autorización para el cambio de uso de suelo mediante escritura pública número 20,975 de fecha 14 de agosto 1984, pasada ante la fe del Lic. Jose Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría número 7 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio real 41286.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se ubica en una zona con Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3).
4. De visita a la zona para conocer las características del predio, se observó que el terreno se encuentra con construcción, asimismo tiene acceso a través de la calle Pablo Campos Ortíz y Bernardino del Raso, las cuales cuenta con infraestructura como son alumbrado, drenaje, alcantarillado y alumbrado público, estando la vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, con banquetas ni guarniciones al frente del predio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para regularizar 6 consultorios.

Lo anterior al encontrarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar la densidad de población pretendida, por lo que se considera que no se genera un impacto negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana de la zona, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento aunado a lo anterior, se apoya a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 en donde se contempla en el eje de Desarrollo Económico el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población debiendo cumplir con lo siguiente:

- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia y permisos de construcción y demás necesaria para la autorización de su proyecto, el cual deberá respetar las restricciones de construcción así como las áreas de cajones de estacionamiento al interior del predio, de acuerdo a lo señalado por el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que sean necesarias para que en el inmueble puedan llevarse a cabo las actividades propuestas, dando cumplimiento a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable referida para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de la Delegación Municipal correspondiente.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para las instalaciones, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad, o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/314//2017 de fecha 24 de enero de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 hab/ha (H3) a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...".

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 31 de enero de 2017, en el Punto 7, Apartado VI, Inciso 18 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en calle Heraclio Cabrera, Núm. 54, Fraccionamiento Ensueño, identificado con clave catastral 140100120099026 y superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 7 siete, del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá respetar las restricciones de construcción así como las áreas de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo dar cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de Construcción.

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

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

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

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 del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Unidad Municipal de Protección Civil; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro; Delegado Municipal de Felipe Carrillo Puerto, y notifique al ciudadano Manuel Alcocer Alcocer...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 1 UNO 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, Y 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, PUBLICADA EL DÍA 22 DE MAYO DE 2015 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TERCERO FRACCIÓN I PUNTOS I.I. Y I.II., SEXTO Y SÉPTIMO DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 1 TOMO II EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2015, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2015.

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; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
- c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 14 de septiembre de 2016, el C. Miguel Angel González Díaz Representante Legal de Grupo L3C; S.A. de C.V., **solicita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura, de la vialidad que pretenden denominar "Misión Shangri-la" ubicada en la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**, y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante la Escritura Pública número 16,936 con fecha 22 de septiembre del 2014 pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaria Pública 18, Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, a través de la cual se formalizará la constitución de la sociedad mercantil denominada Grupo L3C, S.A. de C.V.

2. Mediante la Escritura Pública número 17,234 con fecha 19 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaria Pública 18, Lic. Arturo Maximiliano García, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad con el folio inmobiliario 0043730/0011 de fecha 13 de abril de 2015, se acredita la propiedad a favor de GRUPO L3C, S.A. de C.V. del inmueble identificado como Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, de la delegación Josefa Vergara y Hernández perteneciente al Municipio de Querétaro y que cuenta con una superficie de 3-12-52.37 ha.

3. Mediante la Escritura Pública número 17,281 con fecha 26 de enero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaria Pública número 18, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad con el folio real 43730/12, comparece el señor Claudio Flores González, a efecto de hacer constar una cancelación de reserva de dominio que a su favor se constituyó por la persona moral denominada "Grupo L3C", Sociedad anónima de capital variable, y libera sin reserva ni limitación alguna el predio identificado como Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, de la delegación Josefa Vergara y Hernández perteneciente al Municipio de Querétaro que cuenta con una superficie de 3-12-52.37 ha., manifestando su conformidad en que se haga la cancelación y anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

4. Mediante la Escritura Pública número 17,413 con fecha 15 de abril de 2015, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaria Pública 18, Lic. Sonia Alcántara Magos, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con el folio inmobiliario 00472748/0004 de fecha 25 de agosto de 2015, se acredita la propiedad del inmueble identificado como Parcela 40 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, de la delegación Josefa Vergara y Hernández perteneciente al Municipio de Querétaro que cuenta con una superficie de 5,361.10 m².

5. Mediante la Escritura Pública número 17,563 con fecha 25 de junio de 2015, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez Notario Público Adscrito a la Notaria Pública número 18, se hacen constar los poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración limitados que otorga "GRUPO L3C", Sociedad anónima de capital variable, representada por el señor Miguel Ángel González Díaz, a favor de los señores Gabriel Adrián Villa Castañón, Fernando David Ruiz Ruiz, y Jorge Alejandro Velasco Vázquez.

6. Mediante Dictamen de uso de suelo DUS201505438 autorizado el 24 de julio de 2015 correspondiente al predio con clave catastral 140100119400003 y superficie de 5,361.10 m², se autoriza ubicar locales comerciales en la Parcela 40 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, en la delegación Josefa Vergara y Hernández, siendo en una fracción del predio que se desarrollará una sección de la vialidad en estudio.

7. Mediante Dictamen de uso de suelo DUS201505437 autorizado el 4 de agosto de 2015 correspondiente al predio con clave catastral 140100119400003 y superficie de 3-12-52.37 ha., se autoriza ubicar un conjunto habitacional en condominio en la parcela 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, en la delegación Josefa Vergara y Hernández, siendo en una fracción del predio que se desarrollará una sección de la vialidad en estudio.

8. Mediante la Subdivisión de predios, licencia FUS201500552 con fecha 25 de septiembre de 2015, la dirección de Desarrollo Urbano determina factible la autorización para subdividir en 3 fracciones el predio identificado como parcela 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, con superficie de 3-12-52.37 ha., en la delegación Josefa Vergara y Hernández perteneciente al Municipio de Querétaro, de las que la fracción 3 formará parte de la vialidad en estudio, quedando las fracciones de acuerdo a lo siguiente:

A. Fracción 1: 27,569.71 m2

B. Fracción 2: 3,125.79 m2

C. Fracción 3: 556.87 m2

9. Mediante Subdivisión de predios, licencia FUS201500502 con fecha 3 de septiembre de 2015, la dirección de Desarrollo Urbano determina factible la autorización para subdividir el predio identificado como parcela 40 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, con superficie de 5,361.10 m2 en dos fracciones, de las que la fracción 1 formará parte de la vialidad en estudio, quedando las fracciones de acuerdo a lo siguiente:

A. Fracción 1: 1,600.76 m²

B. Fracción 2: 3,760.34 m²

10. Mediante la Escritura Pública número 18,166 con fecha 21 de enero de 2016, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaría Pública 18, Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro con los folios inmobiliario 00528103/0001, 00528106/0001, 00528107/001 de fecha 17 de febrero de 2016, se acredita la protocolización de la subdivisión de predio autorizado mediante la licencia número FUS201500552, en la que se autoriza subdividir en 3 fracciones el predio identificado como parcela 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo.

11. Mediante la Escritura Pública número 18,167 con fecha 21 de enero de 2016, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro con el folio inmobiliario 00529319/0001, 00529320/001 de fecha 8 de marzo de 2016, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaría Pública 18, Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, se acredita la protocolización de la subdivisión de predio autorizado mediante la licencia número FUS201500502, en que se autoriza subdividir en 2 fracciones el predio identificado como parcela 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, delegación Josefa Vergara y Hernández perteneciente al Municipio de Querétaro, la cual tiene una superficie de 5,361.10 m².

12. Se exhibe escrito dirigido al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad del Municipio de Querétaro, con fecha 17 de mayo de 2016 ante el cual presentan Estudio de Impacto en Movilidad relativo a la construcción del condominio habitacional denominado Shangri-La, a desarrollar en la parcela 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la respuesta por parte de la Secretaría de Movilidad.

13. La Comisión Federal de Electricidad, emite respuesta a la solicitud de Servicio de Factibilidad, determinando que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de GRUPO L3C, S.A. de C.V., en el predio ubicado en Parcela del ejido El Retablo, donde las obras necesarias para suministrar este servicio serán a cargo del solicitante.

14. Mediante Oficio No. VE/1615/2016 de fecha 23 de agosto de 2016, la Comisión Estatal de Aguas emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, toda vez que de revisión realizada se determinó que existe en la zona infraestructura para la prestación de servicios, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 120 viviendas, a desarrollar en la parcela 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo.

15. Mediante oficio SSPM/DAAP/0820/2016 con fecha 30 de agosto de 2016, signado por el Lic. Carlos Del Olmo Córdoba, Director de Aseo y Alumbrado Público, se señala que el proyecto de Alumbrado Público de la vialidad Avenida Shangri-La presentado, es satisfactorio, dado que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.

16. Se exhibe oficio SEDESUM/SSMA/426/2016 signado por Marco A. Del Prete T. Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, donde se autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia, para un desarrollo habitacional con un total de 120 viviendas, a desarrollar en las parcelas 40 y 41 Z-1 P2/4 del Ejido El Retablo, que incluye el área en que se ubica la sección de vialidad en estudio.

17. En lo que respecta a la vialidad en estudio, está proyectada para dar acceso a dos predios a desarrollarse en una superficie de 2,157.63 metros cuadrados, con una longitud aproximada de 157.36 metros y una sección promedio de 12.00 metros, cuya incorporación se da a través de su intersección con el Boulevard Hacienda El Jacal y termina en el acceso al condominio en comento a desarrollar, al cual se le pretende denominar Shangri-La. La vialidad está constituida por un solo cuerpo y dos carriles con banquetas y guarnición en ambos hombros, presentando un cambio de dirección hacia el sur en su parte oriental.

La sección del arroyo vehicular en su tramo con sentido poniente-oriente es de 4.50 metros y en su tramo norte-sur cada carril tienen una sección de 5.925 metros, con banquetas de concreto que tienen una sección de 1.50 metros incluyendo la guarnición trapezoidal, diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a dos lotes. Así mismo la vialidad colinda al oriente con un canal pluvial, estando la sección del canal a cielo abierto, debido a lo cual en toda la longitud oriente de la vialidad se consideró colocar un murete como elemento de protección.

18. Según plano y presupuesto presentado por el promotor, el pavimento de la vialidad es tipo asfalto de 5 cm. de espesor, banquetas y guarniciones de concreto de 8 centímetros de espesor, además de contar con instalación para la siguiente infraestructura: Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, Red Eléctrica, Alumbrado Público y señalización de la vialidad así como voz y datos, sin que el promotor presente los correspondientes proyectos autorizados.

19. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad conformada por la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Misión Shangri-La

20. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta no se repite en la nomenclatura de vialidades del municipio, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica

- Misión Shangri-La

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 Impuesto por Supervisión de la Vialidad Misión Shangri-La que parte al poniente con la intersección del Boulevard Hacienda El Jacal del fraccionamiento Mansiones del Valle hasta conectarse con el acceso

al condominio Shangri-La, a desarrollar en la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, lo siguiente:

Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para la vialidad Misión Shangri-La				
Presupuesto Urbanización	\$905,551.03	X	1.875%	\$16,979.08
Total				\$16,979.08

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 el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$1,823.00.

23. 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 el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ejecución de las Obras de Urbanización de la vialidad, la cantidad de \$4,556.97.

• Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad a desarrollar en la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**, conforme al proyecto descrito en el Punto 17 del dictamen Técnico del presente.

2. Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad a desarrollar dentro de la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**, para quedar de la siguiente manera:

• **Misión Shangri-La.**

3. Derivado de lo anterior, y 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 Nomenclatura de la vialidad, la siguiente cantidad:

Calle Misión Shangri-La				
Denominación	Longitud ml.	Por cada 100.00 ml.	Por cada 10.00 mts.	Total
		100.00 ML	Excedente	
		\$ 601.12	\$ 60.11	
Misión Shangri-La	157.36	\$601.12	\$344.79	\$945.91
Subtotal				\$945.91
Total				\$945.91

(Novecientos cuarenta y cinco pesos 91/100 M.N.)

4. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión, para la vialidad Misión Shangri-La, la cantidad señalada en el considerando 21 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

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 por los conceptos relativos a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, y a la Ejecución de las Obras de Urbanización de la vialidad, las cantidades señaladas en los considerandos 22 y 23 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho los pagos, 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. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la Aprobación emitida por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para la vialidad denominada "Misión Shangri-La" a desarrollarse dentro de la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad.
8. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el solicitante deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 2,157.63 metros cuadrados por concepto de la vialidad en estudio, ubicada en la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad.
9. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la protocolización ante el Registro público de la Propiedad de la Escritura Pública número 17,234 con fecha 19 de diciembre del 2014, referida en el punto 2 del Dictamen Técnico.
10. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la protocolización ante el Registro público de la Propiedad de la Escritura Pública número 17,563 con fecha 25 de junio de 2015, referida en el punto 5 del Dictamen Técnico.
11. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el dictamen de uso de suelo, dictamen de impacto vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
12. Queda condicionado a presentar previo a la entrega recepción de la vialidad en estudio, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, así como, el Proyecto de Electrificación autorizados por los organismos correspondientes, para la vialidad denominada "Misión Shangri-La" a desarrollarse dentro de la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad.
13. 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. Lo anterior con fundamento en el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. Así mismo dado que colinda la sección vial con una zanja de aguas pluviales y/o de riego, deberá presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas y la Secretaría de Obras Públicas Municipales, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona a fin de controlar las avenidas generadas por la cuenca natural y urbana, proponiendo obras hidráulicas como drenes pluviales, descargas parciales de agua de lluvia en las estructuras existentes, calendarios de mantenimiento preventivo y llevando a cabo las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales.
15. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Vial y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

ACUERDA

PRIMERO. Se **OTORGA** a Grupo L3C, S.A. de C.V., a través de sus representantes, la **Autorización de la LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, de la vialidad a desarrollar en la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**, quedando la superficie y trazo de la vialidad, conforme a lo señalado en el Punto 17 del Dictamen Técnico.

SEGUNDO. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de un año 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.

TERCERO. Se **OTORGA** a Grupo L3C, S.A. de C.V., a través de sus representantes, la **Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad a desarrollarse dentro de la fracción 1 de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad**, para quedar conforme a lo establecido en el considerando número 19 del Dictamen Técnico y 2 de los Resolutivos del dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los puntos 5, 12, 21, 22 y 23, del presente Dictamen Técnico, así como a lo señalado en los puntos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de los Resolutivos del Dictamen Técnico del presente. Así mismo, se instruye al Síndico Municipal para que suscriba el instrumento público en el que se hará constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una superficie de 2,157.63 m2 por concepto de la vialidad en estudio, ubicada en la fracción 1

de la Parcela 40 Z-1 P 2/4 y la fracción 3 de la Parcela 41 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, conforme a lo señalado en el Resolutivo 8 del Dictamen Técnico del presente.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los conceptos de Derechos de Supervisión, la cantidad señalada en el considerando 21 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 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 2016, el promotor deberá cubrir antela Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de la Nomenclatura de la vialidad denominada "Misión Shangri-La", en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, como se señal en el considerando 23 del presente Dictamen Técnico.

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

SEPTIMO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir antela Secretaría de Finanzas Municipal, la emisión del presente Dictamen Técnico los conceptos Denominación de la vialidad denominada "Misión Shangri-La", así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la vialidad, las cantidades señaladas en los considerandos 22 y 23 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.

OCTAVO. El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las fracciones a las que dará acceso la vialidad, las cuales para su desarrollo deberán de dotar de los servicios necesarios de infraestructura o que requiere para su correcto funcionamiento, así como contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro y sus reglamentos.

NOVENO. 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.

DECIMO. La presente resolución se expide de conformidad a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente a partir del día 1 de julio de 2012.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

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

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento a lo señalado en los puntos 21, 22 y 23 del dictamen técnico y a los resolutivos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 12 del Dictamen.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, a Grupo L3C, S.A. de C.V., representada por el C. Miguel Angel González Díaz.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 10 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. José Antonio García Torre, Representante Legal de Edificaciones Urbanas Cantalagua, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CANTALAGUA**”, ubicado en Boulevard Jurica La Campana número 1042, Manzana 7, Lote 4, Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**59 VIVIENDAS y 15 LOCALES DE SERVICIO (CAJONES DE ESTACIONAMIENTO)**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 22,201 de fecha 20 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece la señora Ana María Guadalupe Soto y Rubín de Celis, a quien en lo sucesivo se le denomina como la parte vendedora, con la comparecencia de la Sociedad Mercantil denominada Al de México, Sociedad Anónima de Capital Variable y de una segunda parte la Sociedad mercantil denominada Edificaciones Urbanas Cantalagua, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, formalizan el contrato de compraventa, del predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana s/n, Manzana 7, Lote 4, Etapa 4 del Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla.

2. Mediante Escritura Pública número 11,084 de fecha 2 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Antonio López Aguirre, Titular de la Notaría Pública Número doscientos cincuenta del Distrito Federal, se hace constar: la Constitución de “Edificaciones Urbanas Cantalagua”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. 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 Punta Juriquilla, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de diciembre de 2003, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 5,437 de fecha 5 de marzo de 2004, pasada ante la fe del titular de la Notaría No. 35 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 00160672/1, el 21 de julio de 2004, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y equipamiento urbano del fraccionamiento.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número de folio VE/0942/2011 de fecha 18 de marzo de 2011, Expediente SR-005-02-D, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 82 viviendas del desarrollo denominado Punta Juriquilla, ubicado en los macrolotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 Fracción 2 de la Exhacienda Juriquilla Lote B de la Rica, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405167, autorizado en fecha 11 de agosto de 2014, dictaminó factible ubicar Quince (15) cajones de estacionamiento anexo a diecinueve (19) unidades habitacionales y cuarenta (40) unidades habitacionales, bajo régimen de propiedad en condominio autorizados, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 23 276 209, cuya superficie es de 5,225.45 m².

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Construcción Folio LCI/00063/201406244 de fecha 18 de noviembre de 2014, autoriza la construcción 12,489.65 m² para 59 unidades habitacionales en condominio con 15 cajones de estacionamiento, anexos contenedores de basura, caseta de acceso y oficina de administración; Bardeo de 309.63 ml y el Alineamiento de 14.15 ml. El desarrollador, deberá depositar una fianza 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 que conforman el condominio, de acuerdo a lo indicados en la licencia de construcción antes mencionada.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con número de folio VE/1602/2014 de fecha 15 de septiembre de 2014, Expediente SR-005-02-D3, emite la ratificación de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 60 viviendas del desarrollo denominado Cantalagua ubicado en el Lote 4 de la Manzana 7, Etapa 4, Fraccionamiento Punta Juriquilla, Municipio de Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número CIN201400063 de fecha 10 de noviembre de 2014, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CANTALAGUA**”, ubicado en Boulevard Jurica La Campana s/n, Manzana 7 Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**59 VIVIENDAS y 15 LOCALES DE SERVICIO (CAJONES DE ESTACIONAMIENTO)**”. Dado que el proyecto no considera la generación de vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, no requiere de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante planos sellados con número de folio 16-147 de fecha 23 de septiembre de 2016, emite la aprobación del proyecto de agua potable y drenaje sanitario para el lote 4, Manzana 7, Etapa 4, Fraccionamiento Punta Juriquilla, Condominio Cantalagua, quedando pendiente la autorización del proyecto de drenaje pluvial.

10. La Comisión Federal de Electricidad a través de la División de Distribución Bajío, Zona Querétaro, emite plano fechado el 03 de febrero de 2016, en relación a la autorización del proyecto de electrificación, para el predio ubicado en Boulevard Jurica la Campana No. 1042, Int. 1 al 59 Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, Condominio Cantalagua, Delegación Santa Sosa Jáuregui, Querétaro.

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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado "CANTALAGUA"**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

12. 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 denominado "CANTALAGUA"**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CANTALAGUA"**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana número 1042, Manzana 7, Lote 4, del Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 5,225.45 m² y clave catastral 140100123276209, consistente en: **"59 VIVIENDAS y 15 LOCALES DE SERVICIO (CAJONES DE ESTACIONAMIENTO)"**.

2. El desarrollador deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el proyecto de drenaje pluvial autorizado, emitido por la Comisión Estatal de Aguas en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

3. 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.

4. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$21,375,216.18 (Veintiún millones trescientos setenta y cinco mil doscientos dieciséis pesos 18/100 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 12,489.65 m², que corresponden a la construcción de las viviendas con 15 cajones de estacionamiento anexos y de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCI/00063/201406244, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

5. 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 bordeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CANTALAGUA**", ubicado en Boulevard Jurica La Campana número 1042, Manzana 7, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**59 VIVIENDAS y 15 LOCALES DE SERVICIO (CAJONES DE ESTACIONAMIENTO)**".

7. 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.

8. 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.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Edificaciones Urbanas Cantalagua, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CANTALAGUA"**, ubicado en Boulevard Jurica La Campana número

1042, Manzana 7, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Residencial Punta Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 5,225.45 m² y clave catastral 140100123276209, consistente en: **“59 VIVIENDAS Y 15 LOCALES DE SERVICIO (CAJONES DE ESTACIONAMIENTO)”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

TERCERO. El desarrollador deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el proyecto de drenaje pluvial autorizado, emitido por la Comisión Estatal de Aguas en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. José Antonio García Torre, Representante Legal de “Edificaciones Urbanas Cantalagua”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 01 DE FEBRERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito de fecha 23 de enero de 2017, presentado por el Arq. Matthew Schmidt, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "EL NIDO JURICA", 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 Campestre denominado "EL NIDO", ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en "9 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 29,683 de fecha 31 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran la sociedad mercantil denominada El Nido Jurica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, del los lotes 34, 36, 38, 27, 29, 31 40, 42, 44, de la manzana 2, ubicados en el Fraccionamiento Jurica Campestre, Municipio de Querétaro; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en los folios Inmobiliarios 00031830/0006, 00304495/0003, 00304509/0003, 00304515/0003, 00387458/0003, 00388017/0003, 00392691/0004, 00392966/0004, 004011192/0005, de fecha 10 de marzo de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 30,922, de fecha 6 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización de fusión que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada El Nido Jurica, Sociedad Anónima de Capital Variable, que consiste en fusionar en una solo unidad topográfica 9 inmuebles cuyos lotes son 34, 36, 38, 27, 29, 31 40, 42, 44, de la manzana 2, ubicados en el Fraccionamiento Jurica Campestre, Municipio de Querétaro; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Inmobiliario 00535107/0001, de fecha 20 de junio de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 28,437, de fecha 9 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se formaliza la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, que se denominara El Nido Jurica, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Mercantil Electrónico 49316*1, de fecha 14 de octubre de 2015.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 17-004, Expediente de contrato R-152-16, emite el proyecto autorizado de la Red General de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial, para el desarrollo Habitacional El Nido Jurica, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Colonia Jurica, Querétaro, Qro.

5. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, mediante oficio y planos No. 3497/2016, Solicitud No. 01597111/2016, de fecha 27 de octubre de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a nombre de El Nido, S.A. de C.V., ubicado en Paseo Jurica No. 545, Colonia Jurica, Querétaro, Qro.

6. 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 Jurica Campestre, como lo indica en el oficio DDU/COU/FC/6202/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, del que mediante escritura pública no. 16,621 de fecha 15 de diciembre de 1972, pasada ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario de la Notaría No. 7 de esta ciudad, inscrita bajo la partida 261 Libro 82-A Sección Primera, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

7. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/1090/2016, de fecha 20 de diciembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área, para contenedores de residuos del Condominio El Nido Jurica, Fraccionamiento Jurica, con clave catastral 140100122014013, perteneciente a la Delegación Félix Osores Sotomayor.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201608163 autorizado en fecha 17 de noviembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 10,599.05 m², para nueve (9) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600170, de fecha 04 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**EL NIDO**”, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**9 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 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	\$ 1,820,341.61	x1.875%	\$ 34,131.41
Total			\$ 34,131.41

(Treinta y cuatro mil ciento treinta y un pesos 41/100 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 Campestre denominado “**EL NIDO**”, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 10,599.05 m² y clave catastral 140100122014013, consistente en “**9 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 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 Arq. Matthew Schmidt, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “EL NIDO JURICA”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado “**EL NIDO**”, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 10,599.05 m² y clave catastral 140100122014013, consistente en “**9 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 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 Félix Osoreo Sotomayor y al Arq. Matthew Schmidt, Representante Legal de “El Nido Jurica”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 8 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; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el C. Carlos Enrique Ricalde Peniche, en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **“PLAZA ALAMEDA”**, ubicado en Calle Eurípides No. 10078, Fraccionamiento La Ladera, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“7 LOCALES COMERCIALES Y 7 LOCALES DE SERVICIOS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 42,563 de fecha 19 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa del predio marcado como Lote número 01, Manzana 821, Etapa 3, ubicado en la calle Eurípides, Fraccionamiento La Ladera, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad con la comparecencia del señor Carlos Enrique Ricalde Peniche y la señora María Imelda del Carmen Caram Vergara, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora.

2. La Comisión Estatal de Aguas, emite contrato número 010253344, para la prestación de servicios de agua potable y alcantarillado, para un condominio comercial con 14 locales, ubicado en Avenida Eurípides No. 10078, Colonia La Ladera, Delegación Municipal Epigmenio González de Querétaro, Qro.

3. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega-Recepción de fecha 18 de diciembre de 2015, en relación a la subestación pedestal de 25 KVA Norma K, número de serie 446650 con número económico de CFE 245788, para el fraccionamiento La Ladera ubicado en calle Eurípides 10078, con número de aprobación 86934 2015, en el que se desarrolla el presente condominio.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201504405, de fecha 04 de agosto de 2015, dictaminó factible ubicar un condominio con siete (7) locales comerciales y siete (7) locales de servicio, para el predio localizado en calle Eurípides No. 10078, Fraccionamiento la Ladera, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121821001, cuya superficie es de 366.18 m².

5. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0881/2016, de fecha 15 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de Área de contenedores de residuos del Condominio Plaza Alameda, de tipo Comercial y de Servicios (7 locales comerciales y 7 locales de servicios), para el predio con clave catastral 140100121821001, ubicado en el Fraccionamiento La Ladera, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600130 de fecha 30 de septiembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio comercial y/o de servicio denominado **“PLAZA ALAMEDA”**, ubicado en Calle Eurípides No. 10078, Fraccionamiento La Ladera, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“7 LOCALES COMERCIALES Y 7 LOCALES DE SERVICIOS”**.

De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades internas y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Construcción Folio LRT201600489 de fecha 02 de enero de 2017, autoriza la construcción de 348.37 m², para siete (7) locales comerciales y siete (7) locales de servicio en condominio. Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

8. 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 La Ladera, del que mediante escritura pública no. 5,698 de fecha 10 de julio de 2001, pasada ante la fe del Lic. Justo Carlos Lois Sayun, Notario Adscrito a la Notaría pública no. 33 de esta demarcación, inscrita en el registro público de la propiedad y de comercio bajo el Folio Real 18221/7 del 7 de septiembre de 2001, se hizo constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes.

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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado "PLAZA ALAMEDA"**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 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 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 denominado "PLAZA ALAMEDA"**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Comercial y/o de Servicios denominado **"PLAZA ALAMEDA"**, ubicado en Calle Eurípides No. 10078, Fraccionamiento La Ladera, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con clave catastral 140100121821001 y superficie de 366.18 m², consistente en: **"7 LOCALES COMERCIALES Y 7 LOCALES DE SERVICIOS"**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$655,725.88 (Seiscientos cincuenta y cinco mil setecientos veinticinco pesos 88/100 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 348.37 m², que corresponden a la construcción de los locales comerciales y de servicios que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LRT201600486, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Comercial y/o de Servicios denominado “**PLAZA ALAMEDA**”, ubicado en Calle Eurípides No. 10078, Fraccionamiento La Ladera, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121821001 y superficie de 366.18 m², consistente en: “**7 LOCALES COMERCIALES Y 7 LOCALES DE SERVICIOS**”.

6. 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.

7. 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.

8. 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 Enrique Ricalde Peniche, 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 y/o de Servicios denominado **“PLAZA ALAMEDA”**, ubicado en Calle Eurípides número 10,078, Fraccionamiento La Ladera, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100121821001 y una superficie de 366.18 m², consistente en: **“7 LOCALES COMERCIALES Y 7 LOCALES DE SERVICIOS”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 9 y 10 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización. 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio Gonzalez y al C. Carlos Enrique Ricalde Peniche.

QUERÉTARO, QRO., A 13 DE FEBRERO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito de fecha 30 de enero de 2017, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA SAN FRANCISCO**”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Jose Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaria Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 37-49-90 Hectáreas a favor de la persona moral denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo Garcia Sánchez, Notario Titular de la Notaria Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero Jose Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaria Pública Número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V. y en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, la Representación Legal de la Sociedad así como poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral.

4. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N, Municipio de Querétaro. que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda San Francisco.

5. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientas treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda San Francisco.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606973 autorizado en fecha 22 de septiembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 1, de la Manzana 6, con superficie de 17,335.366 m², del predio identificado con clave catastral 140100130145001, en Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, para un condominio con ciento veinte (120) viviendas.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda San Francisco.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/2216/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 23 de noviembre de 2016, emite la Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 43 viviendas y 3 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda San Francisco.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160135 de fecha 21 de octubre de 2016, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

10. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto autorizado mediante folio 17-001, de fecha 20 de enero de 2017, para el predio ubicado en la Fracción del Ex-Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, Qro., Fraccionamiento Las Haciendas, 1ª Etapa, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios G.T.H., S.A. de C.V., que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda San Francisco.

11. 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 Las Haciendas, como lo indica en el oficio DDU/COU/FC/6202/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, autorizado con fecha 21 de junio de 2016, para lo cual el Promotor presenta Carta Notarial de fecha 14 de febrero de 2017, emitida por el Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría No. 30 de esta ciudad, donde hace constar que se están llevando a cabo los tramites necesarios para la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes.

12. 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 \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 5,890,460.82	x1.875%	\$ 110,446.14
--------------------------	-----------------	---------	---------------

Total	\$ 110,446.14
--------------	----------------------

(Ciento diez mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos 14/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 17,335.366 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en **"120 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 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

4. El promotor deberá presentar previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y de la Licencia de Ventas de Unidades Privativas, el proyecto debidamente autorizado para el área de contenedores, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como copia de la escritura en que se protocoliza la transmisión a favor del municipio de Querétaro, de las áreas de equipamiento urbano, vialidades y áreas verdes del fraccionamiento al que pertenece el fraccionamiento, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.

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 Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de la empresa denominada "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 17,335.366 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en **"120 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 13 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. El promotor deberá presentar previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y de la Licencia de Ventas de Unidades Privativas, el proyecto autorizado para el área de contenedores, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como copia de la escritura en que se protocoliza la transmisión a favor del municipio de Querétaro, de las áreas de equipamiento urbano, vialidades y áreas verdes del fraccionamiento al que pertenece el fraccionamiento, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

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

OCTAVO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 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; 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 30 de enero de 2017, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de la empresa denominada "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**HACIENDA SANTA CATALINA**", ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**87 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, municipio de Querétaro, Qro., con superficie de 37-49-90 Hectáreas a favor de la persona moral denominada "Desarrollos Inmobiliarios GTH", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Rafael Tricio Haro, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero Jose Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 8 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomás Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría Pública Número 6 de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, el Contador Público Rafael Tricio Haro en representación de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V. y en su carácter de Presidente del Consejo de Administración, otorga y confiere a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, la Representación Legal de la Sociedad así como poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral.

4. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N, Municipio de Querétaro. que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda Santa Catalina.

5. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda Santa Catalina.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606972 autorizado en fecha 22 de septiembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 3, de la Manzana 1, con superficie de 10,389.965 m², del predio identificado con clave catastral 140100130145001, en Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, para un condominio con ochenta y siete (87) viviendas.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda Santa Catalina.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/2216/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 23 de noviembre de 2016, emite la Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 43 viviendas y 3 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda Santa Catalina.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160133 de fecha 21 de octubre de 2016, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SANTA CATALINA"**, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

10. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto autorizado mediante folio 17-001, de fecha 20 de enero de 2017, para el predio ubicado en la Fracción del Ex-Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, Qro., Fraccionamiento Las Haciendas, 1ª Etapa, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios G.T.H., S.A. de C.V., que incluye lo correspondiente al condominio Hacienda Santa Catalina.

11. 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 Las Haciendas, como lo indica en el oficio DDU/COU/FC/6202/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, autorizado con fecha 21 de junio de 2016, para lo cual el Promotor presenta Carta Notarial de fecha 14 de febrero de 2017, emitida por el Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría No. 30 de esta ciudad, donde hace constar que se están llevando a cabo los tramites necesarios para la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes.

12. 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 \$6,121.48 (Seis mil ciento veintinueve pesos 48/100 M. N.).

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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 3,841,553.68	x1.875%	\$ 72,029.13
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 72,029.13
--------------	---------------------

(Setenta y dos mil veintinueve pesos 13/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SANTA CATALINA"**, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,389.965 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en **"87 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 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

4. El promotor deberá presentar previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y de la Licencia de Ventas de Unidades Privativas, el proyecto debidamente autorizado para el área de contenedores, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como copia de la escritura en que se protocoliza la transmisión a favor del municipio de Querétaro, de las áreas de equipamiento urbano, vialidades y áreas verdes del fraccionamiento al que pertenece el fraccionamiento, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.

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 Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de la empresa denominada "Desarrollos Inmobiliarios GTH", S.A. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SANTA CATALINA"**, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,389.965 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en **"87 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 13 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. El promotor deberá presentar previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y de la Licencia de Ventas de Unidades Privativas, el proyecto autorizado para el área de contenedores, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como copia de la escritura en que se protocoliza la transmisión a favor del municipio de Querétaro, de las áreas de equipamiento urbano, vialidades y áreas verdes del fraccionamiento al que pertenece el fraccionamiento, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

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

OCTAVO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, representante legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex DIV. FID. F/070089-3., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LLV-1**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**LATITUD LA VICTORIA I**”, ubicado en Avenida Constituyentes Oriente Número 40-C, en el Predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 28,668 de fecha 7 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel González Campos, Notario adscrito a la Notaría Pública número 15, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece el señor Marco Antonio Cortés González, en su carácter apoderado legal de Banco Nacional de México Sociedad Anónima Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a efecto de llevar a cabo la Protocolización de la Subdivisión de Predios, en cinco fracciones del predio urbano ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, zona centro, predio ubicado en el kilómetro 218 de la Carretera México-Querétaro y local comercial marcado con el número 38 de la Avenida Constituyentes, construido sobre la fracción del predio conocido como “El Laurel”, que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, todos ellos de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios 00486513/0001, 00486514/0001, 00486515/0001, 00486516/0001, 00486524/0001, de fecha 27 de mayo de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 10,545 de fecha 25 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narvaez, Titular de la Notaría Pública Número doscientos cuarenta y tres del Distrito Federal, se hace constar: El Contrato de Sociedad por el que se constituye “Trefo Querétaro la Victoria”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en el que intervienen “Tresalia Fondos Inmobiliarios II”, Sociedad Anónima promotora de Inversión de Capital Variable, representada por el Lic. Luis Gerardo Sordo Sordo y “Tresalia Real Estate”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Jorge Margain Garciadiego.

3. Mediante Escritura Pública número 12,663 de fecha 22 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narvaez, Titular de la Notaría Pública Número doscientos cuarenta y tres del Distrito Federal, se hace constar: el Poder Especial Limitado Revocable que otorga Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando únicamente como Fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número 17089-3, a favor de los señores Marco Antonio Cortes González y Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez.

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 17 de diciembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización del Plan Maestro de Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios, que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Centro Histórico, de esta ciudad.

5. Mediante Escritura Pública número 41,620 de fecha 28 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaría adscrito a la Notaría Pública Número 35, de esta demarcación Notarial, se hace constar: La Formalización de la Transmisión a Título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro de la Fracción IV resultante de la subdivisión del predio resultante de la fusión de los predios ubicados en Avenida Constituyentes Oriente número 40, predio ubicado en el kilómetro 218 de la carretera México-Querétaro y local comercial marcado con el número 38, Oriente de la Avenida Constituyentes, Colonia Mercurio, conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico, de esta ciudad, con superficie de 5,195.85 m², lo que equivale al 6 % de la superficie a transmitir, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, de fecha 17 de diciembre de 2013, relativo a la Autorización del Plan Maestro de Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente número 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, en la Delegación Centro Histórico, de esta ciudad.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP 069573/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emite la factibilidad para el servicio de energía eléctrica requerido en la obra denominada Trefo Querétaro La Victoria, S.A. de C.V. (Centro Comercial Latitud La Victoria), localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, Municipio de Querétaro.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405453, autorizado en fecha 25 de septiembre de 2014, dictaminó factible ubicar una Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 3: Torre 1: ciento veinte (120) departamentos; Torre 3: sesenta (60) departamentos y Torre 6: ciento veinte (120) departamentos, para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 06 007 903, cuya superficie es de 15,671.42 m².

8. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, mediante oficio folio SSPM/1233/DGM/IV/2014, de fecha 20 de octubre de 2014, respecto a la unidad Condominal “Latitud La Victoria”, localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, en la Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

9. La Comisión Estatal de Aguas, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, de un conjunto habitacional para 689 viviendas, 130 lotes comerciales y 2 hoteles, del desarrollo denominado “Latitud La Victoria”, ubicado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40 y Avenida Constituyentes No. 38, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo; con número de folio VE/0071/2015 de fecha 30 de enero de 2015, Expediente QR-003-11-D.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emite el alineamiento, mediante folio LCO201500345 de fecha 11 de febrero de 2015, para el predio ubicado en Sierra Zimapan No. 40-C, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 15,671.42 m².

11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/166/2015, de fecha 12 de mayo de 2015, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación del desarrollo habitacional denominado “Latitud La Victoria”, que se pretende realizarse en un predio con superficie de 86,155.49 m², ubicado en Av. Constituyentes Oriente No. 40, Municipio de Querétaro.

12. La Comisión Estatal de Aguas, otorga prórroga de vigencia de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 689 viviendas, 130 lotes comerciales y 2 hoteles, localizado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40 y Avenida Constituyentes No. 38, Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo “Latitud La Victoria”; con número de folio VE/1795/2016 de fecha 13 de septiembre de 2016, Expediente QR-003-11-D.

13. Mediante oficio folio DDU/COU/FC/1821/2016 de fecha 23 de mayo de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en relación a la revisión del Plan Maestro con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 17 de diciembre de 2013, mediante el cual se autoriza el Plan Maestro del Proyecto denominado “Latitud La Victoria”, para su realización como un proyecto integral correspondiente a un desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios, que se pretende llevara a cabo en el predio ubicado en Avenida Constituyentes Oriente No. 40, del predio conocido como El Laurel que perteneció a la Antigua Hacienda Callejas, Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad.

14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160080 de fecha 2 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LLV-1**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**LATITUD LA VICTORIA I**”, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **120 VIVIENDAS**.

15. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro con número de **Expediente C-060/16**, de fecha del 28 de octubre de 2016, se aprobó el Acuerdo en el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “LATITUD LA VICTORIA I”**, ubicada en Avenida Constituyentes número 40, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en 3 condominios conformados de la siguiente manera; “**LLV-1**”: **120 VIVIENDAS**, “**LLV-3**”: **60 VIVIENDAS** Y “**LLV-6**”: **120 VIVIENDAS**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de fecha 28 de octubre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “LATITUD LA VICTORIA I”**, ubicada en Avenida Constituyentes número 40, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple del siguiente comprobante de pago:

- Folio Z-3891974 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-3891975 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$6,870.00 (Seis mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-7603821 de fecha 07 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$501,486.00 (Quinientos un mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 00/100 M. N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, de la Unidad Condominal.

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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LLV-1”**, perteneciente a la Unidad Condominal “**LATITUD LA VICTORIA I**”, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho pesos 89/100 M.N.).

18. 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 Habitacional de Tipo Residencial denominado “LLV-1”**, perteneciente a la Unidad Condominal “**LATITUD LA VICTORIA I**”, la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 M. N.).

19. Mediante oficio número SAY/942/2017, de fecha 16 de febrero de 2017, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Querétaro, llevaron a cabo la reunión de trabajo, en la que por **UNANIMIDAD DE VOTOS**, autorizaron el siguiente asunto:

- **Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de tipo Residencial denominado “LLV-1”, perteneciente a la Unidad Condominal habitacional de tipo Residencial denominada “LATITUD LA VICTORIA I”, ubicada en Avenida Constituyentes número 40-C. en el Predio conocido como “El Laurel”, que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas en la Delegación Municipal Centro Histórico.**

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado “LLV-1”, perteneciente a la Unidad Condominal “LATITUD LA VICTORIA I”, ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40-C, en el predio conocido como “El Laurel” que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **120 VIVIENDAS**.

2. El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

3. El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizados emitido por la Comisión Federal de Electricidad en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

4. 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.

5. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$35,964,168.32 (Treinta y cinco millones novecientos sesenta y cuatro mil ciento sesenta y ocho pesos 32/100 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 18,816.51 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman la Unidad Condominal, indicados en la licencia de construcción número LCO201601235, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

6. 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 bordeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "LLV-1"**, perteneciente a la Unidad Condominal "**LATITUD LA VICTORIA I**", ubicada en Avenida Constituyentes Oriente número 40-C, en el predio conocido como "El Laurel" que perteneció a la Antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en **120 VIVIENDAS**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:**

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 Ing. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, representante legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex DIV. FID. F/070089-3., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado "**LLV-1**", perteneciente a la Unidad Condominal "**LATITUD LA VICTORIA I**", ubicado en Avenida Constituyentes Oriente Número 40-C, en el Predio conocido como "El Laurel" que perteneció a la antigua Hacienda de Callejas, en la Delegación Centro Histórico, en la Delegación Municipal Centro Histórico de esta ciudad, consistente en: "**120 VIVIENDAS**".

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

TERCERO. El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

CUARTO. El desarrollador deberá presentar el proyecto autorizados emitido por la Comisión Federal de Electricidad en un plazo no mayor a 60 días hábiles.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

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

OCTAVO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, 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 Centro Histórico y al Ing. Rodolfo Muñoz Agraz Sánchez, representante legal de Banco Nacional de México S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex DIV. FID. F/070089-3.

**QUERÉTARO, QRO., A 21 DE FEBRERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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 enajenación de una fracción con superficie de 36.00 m2, propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Modulo G, Manzana 3, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCION XII, 38 FRACCION II, 50 FRACCIONES VII Y VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 19, 51 FRACCIÓN III DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1673, 1675, 2134, 2135, 2141, 2201 Y 2205 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 3, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19 Y 20 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1,5, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 71 FRACCIÓN VII Y X, 73 Y 75 FRACCIÓN XXIV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25 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 del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
4. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
5. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
6. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.
7. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de

la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

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

9. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la ciudadana Ma. Isabel Alanis Saavedra solicita la compra del predio que colinda con su propiedad, ubicada en la calle del Placer número 40, ubicado al interior del Módulo G, Manzana 3, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, asimismo manifiesta su compromiso de realizar todos los pagos que se deriven de dicha enajenación; radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 225/DAI/2014.

10. La solicitante acredita la propiedad del predio ubicado en la calle del Placer número 40, ubicado al interior del Módulo G, Manzana 3, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante Escritura Pública número 33,456 de fecha 04 de marzo de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 38805/2 de fecha 13 de septiembre de 1996.

11. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 14,734 de fecha 09 de diciembre 1993, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Zepeda Vazquez, Notario Titular número 16, de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida 134, Libro 102 – A, Tomo XXXIV de fecha 15 de diciembre de 1993.

12. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/232/2015 a la Secretaría de Administración a fin de que emitiera su opinión respecto a la solicitud referida, dependencia que mediante los oficios DAPSI/DABI/1483/2015 mediante el cual informa que considera viable su enajenación toda vez que no puede ser utilizado para algún otro fin debido a que sus características no lo permite.

13. Igualmente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/442/2015 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0191/2016 remitió la opinión con número de folio 032/16, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Ma. Isabel Alanis Saavedra solicita la autorización para adquirir un área verde propiedad del Municipio de Querétaro, colindante con un predio de su propiedad, identificado como lote 15, manzana 3, modulo G, perteneciente al Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior con el objeto de fusionar el área solicitada en adquisición con el lote de su propiedad ubicado en la Calle Placer N°40, identificado como lote 15 de la manzana 3, del mismo Módulo “G”, identificado con la clave catastral 14 01 001 31 007 090 con destino a casa habitación, a fin de integrarlas en una sola unidad topográfica.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de las áreas verdes y equipamiento urbano y vialidades del Desarrollo Habitacional Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante la escritura pública 14,734 de fecha 9 de diciembre de 1993, expedida por la Notaría Pública Número 16, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 134, Libro 102-A, Tomo XXXIV de la Sección Primera de fecha 15 de diciembre de 1993.

De revisión al plano de lotificación autorizado del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, se verificó que dentro de las áreas verdes transmitidas al municipio de Querétaro, se encuentra la fracción que el solicitante pretende adquirir, la cual se ubica en el interior de la manzana 3, Módulo “G”, y que de acuerdo con la información proporcionada por la Secretaría de Administración cuenta con una superficie de 36.00 m².

3. El C. Ma. Isabel Alanis Saavedra acredita la propiedad del lote 15, manzana 3, modulo G, ubicado en calle Placer N°40 del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, mediante escritura pública 33,456 de fecha 4 de marzo de 1994, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 10 de esta demarcación notarial, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 38805/2 de fecha 13 de septiembre de 1996.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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 009/0002, se verificó que el Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas se encuentra ubicado en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha (H4).

5. El fraccionamiento Lomas de San Pedrito peñuelas se desarrolló con la conformación de módulos en los que se distribuyeron las áreas verdes de manera diseminada, en donde algunas de las áreas colindan con lotes habitacionales, las cuales por su ubicación imposibilitan su habilitación para dicho uso y mantenimiento por parte del Municipio y que de manera reiterada han sido ocupadas en gran parte por los vecinos colindantes, por lo que a fin de mitigar un conflicto social por su ocupación se incorporó la enajenación de dichas áreas dentro del “Programa para la Desincorporación de Microlotes propiedad del municipio de Querétaro”, el cual en este momento no cuenta con vigencia.

6. Mediante oficio DAPSI/DABI/1483/2015, la Secretaría de Administración, informa mediante opinión técnica con folio 009/2015, que el predio solicitado para ser enajenado, corresponde a un área verde propiedad municipal, considerada como área verde vendible con superficie de 36.00 m², considerando viable su enajenación, toda vez que el predio no puede ser utilizado para algún fin, debido a que las características del predio no lo permiten.

7. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se verifico que el área solicitada para ser adquirida, se encuentra libre de construcción, contando únicamente al interior del predio un árbol con altura mayor a 5.00 metros, asimismo se ubica una palmera que cuenta con una altura mayor a 7.00 metros de altura, adicionalmente el predio cuenta en una sección con una plancha de concreto, y el resto cuenta con una sección mínima jardinada. El modulo interno cuenta con un área destinada para estacionamiento, contando dicho módulo, con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica dispersas, algunas integradas a los lotes vecinos.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable la enajenación de una fracción con superficie de 36.00 m², propiedad del municipio de Querétaro, la cual forma parte de las superficies destinadas para área verde, ubicada al interior del Módulo “G” Manzana 3 del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, identificada como área verde, con el objeto de integrarla al predio ubicado en la Calle del Placer N°40, propiedad de la C. Ma. Isabel Alanis Saavedra.**

Lo anterior debido a que la fracción de terreno en cuestión, no cumple con condiciones necesarias para su habilitación como servicio público al tratarse de un área diseminada al interior del módulo, por lo que no se logra el objetivo de otorgar áreas verdes en beneficio para los habitantes del modulo en que se encuentra localizada el área solicitada, dada su ubicación y superficie inadecuada para conformar espacios que permitan integrarlos a actividades de esparcimiento a favor de los colonos, ya que se dificulta su mantenimiento sin embargo para la enajenación del área solicitada, dado que no existe un programa de enajenación vigente que permita su venta directa al solicitante, se debe condicionar a lo siguiente:

- Para la venta del predio, se debe someter a los procedimientos dispuestos por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y Legislación Vigente Aplicable, o en su caso a través de un programa de enajenación de predios municipales.
- La enajenación del predio, queda condicionada a que el destino del área solicitada en venta se incorpore con el predio de la solicitante con lo que adquiere el uso habitacional asignado a dicho predio, debiendo el promotor una vez concluidos los tramites de su adquisición, tramitar la fusión del predio adquirido, no existiendo obligación alguna adicional por parte del Municipio de Querétaro.
- La superficie, medidas y colindancias físicas del predio, deberán ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios, tomándose como validos los datos que estos arrojen.
- Respecto al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.
- Se deberá solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.

- La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.

- En el caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal...”

14. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/1607/2016 a la Secretaría de Administración, emitiera el avalúo sobre dicha propiedad inmobiliaria, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AII/1391/2016 remitió el Dictamen de Valor sobre Propiedad Inmobiliaria número DVSP-041/2016 de fecha 12 de octubre de 2016 y del cual certifica que el predio objeto de la presente autorización tiene un valor comercial de **\$60,300.00 (Sesenta mil trescientos pesos 00/100 M.N.).**

15. La Secretaría del Ayuntamiento giro el oficio SAY/DAI/2173/2016 a la Secretaría de Administración solicitando emitir el Criterio de Racionalización correspondiente, mismo que remitió el Secretario Ejecutivo del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios mediante oficio DACBS/4619/2016, el te textualmente señala:

“...Acuerdo

1.- *En consecuencia, y en base a los antecedentes y consideraciones vertidas a lo largo de la presente acta y conforme a la petición realizada por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, este Comité considera razonable y por lo tanto procedente la enajenación del área verde con una superficie de 36 m2 que colinda con el predio ubicado en calle (sic) manzana III, Módulo G, Lote 15 de la calle Placer número 40, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas s/n, Delegación Epigmenio González, identificado con la clave catastral 140100131007090...”*

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la Administración 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 presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” Por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/701/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, 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 hacendaria municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos”.

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opiniones de la Secretaría de Administración y de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, se considera viable la enajenación de una fracción con superficie de 36.00 m², propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Módulo G, Manzana 3, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, toda vez que la fracción de terreno en cuestión, no cumple con condiciones necesarias para su habilitación como servicio público al tratarse de un área diseminada al interior del módulo, por lo que no se logra el objetivo de otorgar áreas verdes en beneficio para los habitantes del modulo en que se encuentra localizada el área solicitada, dada su ubicación y superficie inadecuada para conformar espacios que permitan integrarlos a actividades de esparcimiento a favor de los colonos, ya que se dificulta su mantenimiento...”

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 I, 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 enajenación de una fracción con superficie de 36.00 m², propiedad del Municipio de Querétaro, ubicada al interior del Módulo G, Manzana 3, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la opinión técnica con número de folio 032/16, referida en el considerando 13 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico Municipal, para que en coordinación con la Oficina del Abogado General y la parte interesada, celebren conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el instrumento jurídico correspondiente, respecto del bien inmueble referido.

TERCERO. La ciudadana Ma. Isabel Alanís Saavedra deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, la cantidad de **\$60,300.00 (Sesenta mil trescientos pesos 00/100 M.N.)**, monto que corresponde al Valor Comercial del predio objeto del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el Considerando 14 del presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el interesado, realicen los trámites correspondientes a efecto de protocolizar y formalizar la transmisión de la propiedad, en la inteligencia de que los gastos que se deriven de la misma, correrán a cargo del solicitante; debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el Primer Testimonio debidamente inscrito a la Secretaría de Administración y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que, una vez formalizada la transmisión de propiedad, proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie materia del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la ciudadana Ma. Isabel Alanís Saavedra, dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica con número de folio 032/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que se describe en el considerando 13 del presente Acuerdo.

SEPTIMO. Se autoriza la desincorporación del dominio público el bien inmueble que se enajena, en la inteligencia que el uso mismo, será exclusivamente para uso habitacional.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y a la ciudadana Ma. Isabel Alanís Saavedra...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Ratifica el Contrato Preparatorio de Permuta celebrado en fecha 15 de junio de 2016, 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 FRACCIONES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 28 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. 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 del 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 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. Que es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII y VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes, así como dictaminar el valor de los inmuebles objeto de la operación de adquisición o enajenación.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
5. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro
6. Que el artículo 28 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, establece que los inmuebles propiedad del Municipio, podrán ser objeto de permuta cuando se cambie una cosa por otra o el valor en dinero sea inferior al de la cosa, previa autorización del Ayuntamiento, de conformidad con el presente reglamento y disposiciones legales aplicables.
7. Que en fecha 27 de octubre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 4, Apartado I, Inciso C, del orden día por unanimidad de votos de sus integrantes el Acuerdo por el que se Autoriza al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, así como al Secretario del ramo que por materia corresponda, a celebrar en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones.
8. Que en fecha 29 de noviembre de 2015 el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el Punto 3 del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del similar por el que se autoriza al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, así como al Secretario del Ramo que por materia corresponda a celebrar, en representación del Municipio de Querétaro, los actos jurídicos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones, aprobado en sesión ordinaria de cabildo celebrada el 27 de octubre de 2015, específicamente en lo establecido en el Resolutivo Segundo del presente, quedando subsistente el resto del mismo.
9. Que en fecha 15 de junio de 2016, fue celebrado el contrato preparatorio para permuta que celebran por una parte el Municipio de Querétaro, representado por el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda Secretaría del Ayuntamiento y por Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, y por otra parte los CC. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Juan Antonio Soto Séptien, quienes actúan por derecho propio denominándoseles “TORRE TAYCO”, con la intervención de la persona moral denominada

"Paro de Qro 1", S. DE R.L. DE C.V., en su carácter de obligado solidario, representada por su apoderado legal el C. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño.

10. Mediante escrito de fecha 7 de febrero de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Juan Antonio Soto Séptien, solicitan se someta a consideración del H. Ayuntamiento la aprobación de la permuta celebrada a través del Contrato descrito en el párrafo que antecede.

11. Que la cláusula **PRIMERA** de dicho contrato establece lo siguiente:

"PRIMERA. OBJETO. El presente contrato preparatorio tiene por objeto establecer las bases para la suscripción del contrato definitivo de permuta entre **"LAS PARTES"**, que deberá celebrarse siempre y cuando, exista aprobación por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, acordando que los predios objeto del contrato son los siguientes:

"EL MUNICIPIO" permuta en favor de **"EL PROYECTO TORRE TAYCO"**, lo siguiente:

- a) El área de terreno que afecto a la vialidad denominada 1ª Privada de la Salvación, que tiene las medidas, colindancias y superficie total de terreno que se describe a continuación:

Al Norponiente: En línea recta que mide 32.000 metros y linda con 1ª Privada de la Salvación.

Al Nororiente: En línea recta que mide 7.600 metros y colinda con la Avenida de la Salvación.

Al suroriente: En dos tramos que descritos de oriente a sur, el primero mide 5.170 metros, en donde quiebra con rumbo a sur en 34.240 metros, colindando con el predio propiedad de los CC. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Juan Antonio Soto Séptien.

Al Surponiente: En dos tramos que descritos de sur a poniente, el primero mide 0.057 metros y el segundo mide 5.331 metros, en donde colinda con 1ª Privada de la Salvación.

Superficie Total: 109.6648 metros cuadrados.

- b) Se concede el uso y aprovechamiento de la parte del subsuelo que corresponde al área de rodamiento de la vialidad denominada 1ª Privada de la Salvación, para ser utilizado como sótanos para cajones de estacionamiento en 4.5 sótanos completos o 9 medios sótanos encontrados, que se integran al Proyecto denominado Torre Tayco, en los términos y superficie que sea autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación, Urbana y Ecología, cuya realización y costos es responsabilidad únicamente de **"EL PROYECTO TORRE TAYCO"**,

"EL PROYECTO TORRE TAYCO", se compromete a utilizar como acceso a dicha obra subterránea las rampas y accesos a los que se ingresara por el suelo de su propiedad, descrita en el antecedente **"C"**, y que darán servicio permanente y sin ningún otro costo adicional o renta o similar al proyecto denominado Torre Tayco..

Por su parte, **"EL PROYECTO TORRE TAYCO"**, por conducto de **"EL OBLIGADO SOLIDARIO"**, se compromete a otorgar como permuta a favor de **"EL MUNICIPIO"** lo siguiente:

- c) La superficie de terreno que se segregará del predio que se identifica con la clave catastral 14-01-007-65-440-225, que corresponde al Lote 39 de la Manzana 4, Etapa 1 del Fraccionamiento Lomas de San Ángel, ubicado en Avenida de la Luz, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro., que tiene las medidas, colindancias y superficie total de terreno que se describe a continuación:

Al Norte: En línea recta que mide 76015 metros y colinda con resto del predio (Lote Comercial).

Al Sur: En línea recta que mide 76.02 metros y linda con el predio propiedad del Municipio de Querétaro.

Al Este: En línea recta que mide 7.25 metros, en donde colinda con Lote Condominal.

Al Oeste: En línea recta que mide 7.00 metros y colinda con el predio propiedad del Municipio de Querétaro.

Superficie Total: 542.00 metros cuadrados.”

12. A través de la Escritura pública número 298,367 de fecha 10 de julio de 2007, pasada ante la fe del Lic. Tomas Lozano Medina Notario Público Número 10 del entonces partido judicial del entonces Distrito Federal, se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Paro de Qro 1”, S. DE R.L. de C.V..

13. Que mediante la Escritura Pública número 17,724 de fecha 25 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Martín León Orantes, Notario Titular de la Notaría Pública número 238 del entonces partido judicial del Distrito Federal, se otorga Poder General para actos de administración, pleitos y cobranzas, dominio etc., a favor Joaquín Humberto Tamayo Coutiño.

14. Se acredita la propiedad del predio propuesto a permutar a favor del municipio; a través de la escritura pública 299,133 de fecha 26 de septiembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Georgina Schila Olvera González, Notario Titular de la Notaría pública número 207, asociada del Lic. Tomás Lozano Molina, Notario Público Número 10 del entonces partido judicial del Distrito Federal.

15. Se acredita la propiedad del predio que el Municipio propone dar en permuta a través de la escritura pública 9,597 de fecha 11 de septiembre de 1963, pasada ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario Titular de la Notaría número 7, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida 879, libro 72, Serie A. Sección Primero, de fecha 9 de noviembre de 1963.

16. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud descrita en el considerando 10 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, 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”.

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al contrato celebrado en fecha 15 de junio de 2016, se considera viable la permuta de los predios descritos en el considerando 11 del presente Acuerdo...”

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 I, inciso 8, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE RATIFICA el contrato Preparatorio de Permuta celebrado en fecha 15 de junio de 2016, respecto de los predios descritos en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza al Síndico Municipal, con la participación del Secretario de Administración, para celebrar conjuntamente y en representación del Municipio de Querétaro, el contrato de permuta definitivo respecto de los inmuebles descritos en el considerando 11 del presente Acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que realice los trámites correspondientes a efecto de que se emitan los avalúos correspondientes, dictamen de valor, y para que a través del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, emita el Criterio de Racionalización correspondiente.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración a que realice los trámites correspondientes para llevar a cabo la desincorporación del dominio público del predio propiedad del municipio objeto del presente instrumento, misma que surtirá sus efectos legales una vez que se haya formalizado la operación traslativa de dominio que recaiga sobre cada uno de ellos; y una vez formalizada la transmisión, proceda a la baja en los registros e inventarios del bien inmueble de referencia; debiendo remitir las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Finanzas.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con las partes, realicen los trámites correspondientes a efecto de formalizar la transmisión de las predios objeto del presente acuerdo; debiendo remitir copia certificada debidamente inscrita a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, en caso de ser necesario, realicen los trabajos técnicos topográficos correspondientes, a fin de determinar y establecer las superficies de los predios objeto del presente acuerdo que en su caso lo requieran, ello, en el supuesto de que existan diferencias en las mismas, en la inteligencia de que los resultados que arrojen los mismos, serán tomados como válidos.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro, para que en caso de ser necesario, realicen los trámites y acciones correspondientes relativos a las subdivisión del predio que se permuta a favor del Municipio de Querétaro en caso de ser necesario.

OCTAVO. La presente autorización deja sin efectos la suspensión y/o clausura del proyecto denominado "TORRE TAYCO", que se derivó de la afectación por obras sobre la avenida de La Salvación, de conformidad con la Cláusula Séptima del Contrato que se ratifica a través del presente Acuerdo.

NOVENO. Los gastos que se generen con motivo de la presente autorización, relativos a escrituración, gastos jurídicos, administrativos, derechos e impuestos o por trabajos técnicos correrán por cuenta de cada una de las partes.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en términos de los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones quedaran a cargo de los solicitantes.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los CC. Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Juan Antonio Soto Séptien y a la persona moral denominada "Paro de Qro 1", S. de R.L. DE C.V., a través de su Representante Legal."

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; 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:

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Jesús Medina Vázquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “ EMPRESAS MC-2”, S.A. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CAMPANARIO ELITE**”, ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: “**48 VIVIENDAS Y 41 BODEGAS UTILITARIAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 21,044 de fecha 08 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Pública número 33, de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compraventa, comparecen de una parte “Inmobiliaria Hacienda El Campanario”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por sus Apoderados, los señores José Luis Orozco Montes y José Moisés Jiménez Reyes, a quien en lo sucesivo se denomina como la parte vendedora y de una segunda parte mercantil “Empresas MC-2”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Apoderado Legal, el señor Fernando Luis Arista Nars, en lo sucesivo la parte compradora; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00211709/0006 de fecha 31 de julio de 2013.

2. Mediante Escritura Pública número 1,032 de fecha 12 de marzo de 1996, pasada ante la fe del Lic. José Gutiérrez Valdez, Notario Público Titular de la Notaria número 202, del Distrito Federal, se hace constar: el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga “Empresas MC-2”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Arquitecto Fernando Luis Arista Nasr, en su carácter de Administrador Único, a dicha sociedad a favor del Arquitecto Jesús Medina Vázquez, en su carácter de Gerente de la Empresa, un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración.

3. Mediante Escritura Pública número 3,401 de fecha 22 de septiembre de 1994, pasada ante la fe del Lic. Alfredo G. Miranda Solano, Titular de la Notaria 144, en el Distrito Federal, se hace constar: el contrato de sociedad que otorgan los señores Jesús Medina Vázquez, Adolfo Venegas Rocha, Carlos Coello Eboli y Fernando Luis Arista Nasr, quienes constituyen la Sociedad denominada “Empresas MC-2”, Sociedad Anónima de Capital Variable, instrumento inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 192851 de fecha 14 de octubre de 1994.

4. Mediante Escritura Pública número 62,961 de fecha 30 de junio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zapeda Guerra, Notario Titular de la Notaria Pública número 16, de esta Demarcación Notarial, se hace constar a solicitud del Arquitecto Jesús Medina Vázquez, en su carácter de apoderado legal de la sociedad mercantil denominada “Empresas MC-2”, Sociedad Anónima de Capital Variable, la protocolización del Ata de Deslinde Catastral y Plano Certificado por la Dirección de Catastro en el Estado, con número de expediente DMC2014012, del predio de superficie 3,291.614 m², lote identificado como fracción 7-5 ubicado en la Zona I Marco de Acceso, del fraccionamiento Hacienda El Campanario de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00211709/0009 de fecha 25 de julio de 2014.

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de mayo de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el Acuerdo por el que autoriza a la persona moral denominada Empresas MC-2, S.A. de C.V., el incremento de densidad habitacional de 600 hab/ha a

- 730 hab/ha, para el predio identificado como Fracción 7-5, ubicado en la Zona I del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, con superficie de 3,291.032 m² y clave catastral 140100134057004, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1336/DGM/IV/2013, de fecha 17 de diciembre de 2013, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el condominio localizado en la delegación Cayetano Rubio de esta ciudad.
 7. La empresa Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., cuenta con su propio pozo de agua potable, situación que se acredita con el respectivo Título de Concesión No. 08QRO104937/12HMGE03 otorgado por la Comisión Nacional de Agua, en fecha 26 de marzo de 2003, prorrogado actualmente el Título de Concesión No. 08QRO104937/12HMDL12 a partir de marzo de 2013, por un plazo de 10 años, quien expide el documento que señala que el inmueble ubicado en Fracción 7-5, localizado en la Zona 1, denominada Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Cayetano Rubio, Querétaro, cuenta con la factibilidad de agua para dotar de suministro al citado inmueble.
 8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DP 052865/2014, de fecha 27 de enero de 2014, emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, requerido para la obra de la denominada Empresas MC-2, S.A. de C.V., (acometida en media tensión para edificio Campanario Elite), localizado en Avenida El Campanario No. 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Municipio de Querétaro, del Estado de Querétaro.
 9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0042/2014, de fecha 30 de enero de 2014, emite el dictamen de impacto ambiental del proyecto de desarrollo inmobiliario de 2 torres de 48 departamento denominado CAMPA 7/5, que se pretende realizar en una superficie de 3,291.032 m², ubicado en la Fracción 7-5, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Municipio de Querétaro, del Estado de Querétaro.
 10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605352, de fecha 01 de agosto de 2016, dictaminó factible ubicar un condominio compuesto por: cuarenta y un (41) bodegas utilitarias, anexo a cuarenta y ocho (48) viviendas autorizados en el predio identificado con clave catastral 140100134057004, cuya superficie es de 3,291.61 m².
 11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201400014 de fecha 01 de octubre de 2014, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CAMPANARIO ELITE"**, ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"48 VIVIENDAS"**.
 12. Mediante oficio emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) con número VE/1994/2016 de fecha 17 de octubre de 2016 para otorgamiento de prórroga de vigencia de factibilidad, mediante expediente QR-012-13-D para el conjunto habitacional para 48 viviendas, en el lote de terreno identificado como Fracción 7-5, ubicado en la Zona I "Marco de Acceso", del Fraccionamiento Hacienda El Campanario.
- De revisión al proyecto del condominio, se verificó que no considera vialidades y obras de urbanización de uso común en su interior, debido a lo cual no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de áreas privativas.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/COU/FC/1196/2016 de fecha 02 de agosto de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CAMPANARIO ELITE"**, ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en: **"48 VIVIENDAS Y 41 BODEGAS UTILITARIAS"**.
 14. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201607147 de fecha 26 de enero de 2017, autoriza los acabados de 10,627.87 m², para 48 viviendas, 404.08 m² para 41 bodegas utilitarias, ampliación de 1,040.47 m² y áreas descubiertas de 2,249.46 m², bajo régimen de propiedad en condominio, del predio ubicado en Avenida el Campanario No. 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
 15. 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 Hacienda El Campanario, del que derivado del Convenio celebrado entre Gobierno del Estado, Municipio de Querétaro, Municipio del Marqués y la sociedad denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., de fecha 21 de abril de 1993, los municipios autorizan para que la empresa compre una superficie de 81,809.13 m², correspondiente al área de donación que se debía transmitir en su favor, por concepto de equipamiento urbano derivado de las autorizaciones para desarrollar el fraccionamiento, con lo que se da cumplimiento a dicha disposición.
 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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado "CAMPANARIO ELITE"**, la cantidad de \$10,360.25 (Diez mil trescientos sesenta pesos 25/100 M.N.).
 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 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 denominado "CAMPANARIO ELITE"**, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho pesos 89/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CAMPANARIO ELITE”**, ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100134057004 y superficie de 3,291.61 m², consistente en: **“48 VIVIENDAS Y 41 BODEGAS UTILITARIAS”**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$28,756,744.24 (Veintiocho millones setecientos cincuenta y seis mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 24/100 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 12,070.42 m², que corresponden a la construcción de las viviendas, las bodegas utilitarias y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201607147, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CAMPANARIO ELITE**", ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100134057004 y superficie de 3,291.61 m², consistente en: "**48 VIVIENDAS Y 41 BODEGAS UTILITARIAS**".

6. 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.

7. 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.

8. 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 Arq. Jesús Medina Vázquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “EMPRESAS MC-2”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CAMPANARIO ELITE**”, ubicado en Avenida del Campanario número 72, Fraccionamiento Hacienda El Campanario, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100134057004 y superficie de 3,291.61 m², consistente en: “**48 VIVIENDAS Y 41 BODEGAS UTILITARIAS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 16 y 17 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización. 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 Villa Cayetano Rubio y al Arq. Jesús Medina Vázquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “EMPRESAS MC-2”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 2 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

UNIDAD DE INFORMACIÓN GUBERNAMENTAL
(Unidad de Transparencia)

Considerando

Que el artículo 30 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que los trabajadores al servicio de organismos constitucionales autónomos *“que tengan una antigüedad mayor de seis meses de servicio, disfrutarán de dos periodos anuales de vacaciones, de diez días hábiles cada uno con goce de salario íntegro, en las fechas que al efecto se señalen; dejándose guardias cuando el servicio no pueda ser interrumpido o para la tramitación de asuntos urgentes, a juicio del titular de la dependencia respectiva, previa justificación”*.

Que las vacaciones tienen por objeto proporcionar a los trabajadores, un tiempo de descanso que les permita distraerse de la rutina, convivir con la familia y recuperar la energía gastada durante el trabajo, todo lo cual es positivamente valorado por la moderna psicología laboral, como un medio para asegurar el mejor desempeño de los trabajadores al volver a sus actividades ordinarias. Que con este acuerdo, la Unidad de Información Gubernamental del Municipio de Querétaro (Unidad de Transparencia), establece de manera clara los periodos para cumplir con las prestaciones laborales de ley que gozan los servidores públicos adscritos a ella y, define ante los habitantes del Municipio, con toda anticipación, los tiempos en que la institución tomarán el período vacacional, para cualquier efecto administrativo y legal a que haya lugar.

Tomando en cuenta, que la Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, tiene su Acuerdo que fija los días de descanso obligatorio y periodos vacacionales de sus trabajadores y publicado en La Sombra de Arteaga con fecha 20 de Enero del 2017, en su página 1258 y 1259 y, que en virtud de lo anterior, se establecen de manera recíproca los días de asueto y los periodos vacacionales correspondientes al año 2017, por parte de la Unidad de Información Gubernamental (Unidad de Transparencia) de la Secretaría General de Gobierno del Municipio de Querétaro.

Por lo expuesto y fundado, tengo a bien expedir el siguiente:

Acuerdo que fija los días de descanso obligatorio y los periodos vacacionales de los trabajadores de la Unidad de Información Gubernamental correspondientes al año 2017

Artículo 1. Son días de descanso obligatorio de los trabajadores de la Unidad de Información Gubernamental, durante el año 2017 los siguientes:

- I. El 1 de enero;
- II. El 6 de febrero
- III. El 20 de marzo;
- IV. El 1 de mayo;
- V. El 16 de septiembre;
- VI. El 20 de noviembre y;
- VII. El 25 de diciembre.

Además de los días de descanso obligatorio referidos, los trabajadores de la Unidad gozarán de descanso con salario íntegro los días 13 y 14 de abril, 1 y 2 de noviembre y 12 de diciembre; las madres de familia el día 10 de Mayo del 2017.

Artículo 2. El primer período vacacional de los trabajadores de la Unidad correspondiente al año 2017, comprenderá los días 24, 25, 26, 27, 28 y 31, del mes de julio; 1, 2, 3 y 4 del mes de agosto.

Artículo 3. El segundo período vacacional de los trabajadores de la Unidad, correspondiente al año 2017, comprenderá los días 21, 22, 26, 27, 28 y 29 del mes de diciembre y 2, 3, 4 y 5 de Enero del 2018.

Artículo 4. Todos los días de descanso y de vacaciones establecidos los artículos 1, 2 y 3 del presente Acuerdo se entenderán inhábiles para todos los efectos legales y se suspenderá el cómputo de los plazos de los procedimientos que se desahoguen ante la Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.

Transitorios

Artículo Primero. El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su expedición.

Artículo Segundo. Durante los periodos de vacaciones establecidos en el presente Acuerdo, la Unidad de Información Gubernamental (Unidad de Transparencia) no recibirá documentación de Solicitudes de Información Gubernamental a efecto de no implicar cómputo de plazos para el desahogo de procedimientos.

Artículo Tercero. Remítase para su publicación en la Gaceta Municipal Oficial del H. Ayuntamiento de Querétaro, a fin de darlo a conocer a la ciudadanía y a las diversas entidades gubernamentales en el Municipio y Estado.

Artículo Cuarto. Durante los cinco días hábiles previos al inicio del periodo vacacional a que se refiere el presente Acuerdo, colóquese el aviso correspondiente a la vista del público en el acceso principal de la Unidad de Información Gubernamental (Unidad de Transparencia) y en la página electrónica del Municipio de Querétaro.

Artículo Quinto. Los funcionarios públicos de la Comisión que tengan derecho a días adicionales de vacaciones por contar con quinquenio, deberán de gozar de dichos días adicionales los días hábiles anteriores al inicio formal de los periodos vacacionales referidos en los artículos 2 y 3 del presente Acuerdo.

Dado en la sede de la Unidad de Información Gubernamental (Unidad de Transparencia) del Municipio de Querétaro, en la ciudad de Santiago de Querétaro Qro., el día 06 del mes de marzo de dos mil diez y siete, para su debida publicación y observancia.

Jorge A. Mauricio Arana Terán

**Titular de la Unidad de Información Gubernamental
(Unidad de Transparencia) de la Secretaría General de Gobierno**

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 28 de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución número 101, fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, 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 Y VI, 326 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 del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

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

4. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

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

6. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano C. Enrique Alberto Sandoval Moreno, relativa al Cambio de Uso de Suelo de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución número 101, Colonia Arboledas, identificado con Clave Catastral 140100121018002 y superficie de 479.01 m2, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **216/DAI/2016**.

7. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 26,741 de fecha 15 de octubre de 2008, pasada ante la fe de la licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 31, de la demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real 162666/2 de fecha 25 de marzo de 2009.

8. En cumplimiento a lo que establece el precepto legal citado, es decir, el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que señala que previo a la autorización de una modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación deberá contarse con el dictamen técnico emitido por la autoridad municipal, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2322/2016, de fecha 16 de noviembre de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro

y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

9. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0111/2017, de fecha 09 de febrero de 2017, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro remite Opinión Técnica al respecto, bajo el número de **Folio 122/17**, del cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Enrique Alberto Sandoval Moreno, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución N° 101, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 018 002, y superficie de 479.01 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con la finalidad de llevar a cabo la regularización de la construcción de una edificación que actualmente es utilizada para llevar a cabo actividades de servicio administrativo.

2. Se acredita la propiedad del predio referido a favor del C. Enrique Alberto Sandoval Moreno, mediante Escritura Pública Número 26,741 de fecha 15 de octubre de 2008, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00162666/002 de fecha 25 de marzo de 2009.

De acuerdo a los datos de referidos en la escritura de propiedad, el predio es identificado como Lote número 1, Manzana 22, del Fraccionamiento Arboledas y cuenta con una superficie de 479.01 m²

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la Fracción en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre vialidad primaria propuesta.

Así mismo y de revisión a la tabla de normatividad de uso de suelo del citado plan, se observa que para la zonificación secundaria, en predios con uso de suelo habitacional con densidad de población de hasta 200 Hab./Ha. (H2), el destino para ubicar servicios administrativos como el pretendido, se considera como un uso prohibido.

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

5. Complementario a lo anterior y de revisión a la Norma Técnica complementaria del Fraccionamiento Arboledas, la cual forma parte de la normativa del Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González, se encontró que considera al predio en zona de vivienda con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre la cual conforme a lo establecido en sus lineamientos se considera como prohibido el destino para uso administrativo que se pretende dar al inmueble.

6. Cabe señalar que la Norma Técnica complementaria correspondiente al Fraccionamiento Arboledas, forma parte de la normativa del Plan Parcial antes referido, considera que los usos y destinos permitidos para predios con zonificación Habitacional con densidad de de población de 200 Hab./Ha. (H2), son los siguientes: Instalaciones Religiosas (seminarios y conventos), Garitas y Casetas de Vigilancia Públicas y Estacionamientos Públicos y/o Privados, no siendo permitidos los usos comerciales y/o de servicios, como lo es el uso solicitado por el promotor, adicionalmente la normatividad por zonificación aplicable en la citada Norma Técnica refiere que los coeficientes considerados para uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), son los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.5, un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.5, y una altura de 3 niveles equivalente a 10.50 mts.

7. Con base en lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emite el Informe de uso de suelo IUS201607990 de fecha 18 de octubre de 2016, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), adicionalmente se señala que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Arboledas, el predio se localiza en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

8. El Fraccionamiento Arboledas corresponde a un Fraccionamiento de tipo residencial, el cual en su lotificación original considera predios con mayores dimensiones para usos comerciales y de servicios con acceso a través del Boulevard Bernardo Quintana, en los que se han establecido edificaciones que cuentan con una diversidad de actividades de tipo comercial y de servicios de alta intensidad, tales como restaurantes, oficinas, centros de servicios y comercios, a lo que se incorporaron lotes con frente a la Prolongación Corregidora, lo anterior al tratarse de vialidades primarias que sirven de enlace y de integración del fraccionamiento con el resto de la ciudad, lo que ha influido para que en lotes ubicados al interior del fraccionamiento y sobre calles locales, se instalaran a su vez comercios y servicios, generando entre otros el estacionamiento de vehículos de usuarios de algunos de estos establecimientos sobre las vialidades, y provocando la mezcla de usos al interior del Fraccionamiento, lo que llegóa a afectar la

vitalidad habitacional y por tanto molestia a los habitantes del mismo, en base a lo cual en coordinación de los Colonos se elaboro la Norma Técnica para el Fraccionamiento, misma que tiene como propósito el de conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes de las Colonias y/o Fraccionamientos habitacionales, evitando la instalación de usos no compatibles con la vivienda, donde las construcciones guarden una tipología homogénea y acorde con la zona, ya que se tiene un predominio de viviendas unifamiliares en los lotes al interior del Fraccionamiento, pretendiendo revertir el incremento de usos comerciales al interior y limitando los giros incompatibles que se establecen en su periferia, lo que incluye la zona en que se ubica el predio en estudio.

9. Una vez consultado en la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se encontró que el predio ubicado en Paseo de la Constitución No. 101 del Fraccionamiento Arboledas, cuenta con una Licencia de Construcción con folio LCO201506544 de fecha 19 de enero de 2016, mediante la cual se autorizó la Regularización de 45.38 m², la Modificación de 19.25 m² y la Validación de 879.85 m² para una casa habitación unifamiliar, contando con 3 cajones de estacionamiento.

10. En lo que se refiere al uso administrativo que el promotor pretende dar al predio, no presenta información para verificar si considera adecuaciones al inmueble, al cual actualmente no se está dando el uso habitacional asignado, que permita analizar y verificar las características y alcances del mismo, tales como el cumplimiento a la Normatividad por zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelos (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como el cumplimiento a la demanda de cajones de estacionamiento necesarios para la actividad propuesta, conforme a lo referido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluya la demanda adicional que debe cubrir de conformidad con la Norma Técnica Complementaria del Fraccionamiento Arboledas, requerida del 20%, para usos comerciales.

Así mismo se hace notar que la zonificación secundaria catalogada para uso de Comercio y Servicios, se considera para predio preferentemente con superficies mayores a los 1,000.00 m², que garanticen amplios espacios abiertos, con dotación suficiente de cajones de estacionamiento para su actividad, y sobre vialidades primarias urbanas sobre las que se establezcan usos de alta intensidad, sin que el predio en estudio cumpla con dichas consideraciones.

11. Con la finalidad de conocer el impacto social que el uso solicitado generaría en la zona, la Delegación Municipal de Epigmenio González, a través del Lic. Oscar Adrian Gómez Niembro, Delegado Municipal, mediante Oficio DEG/AC/2150/2017 de fecha 06 de diciembre de 2016, emite la Opinión en sentido No Favorable, en virtud de la evaluación en sitio, respecto al impacto social que el uso pretendido genera en la zona.

12. De inspección al sitio, se observó que el predio se localiza en la esquina formada por las vialidades Paseo de La Constitución y Liquidamar, vialidades que en el caso de Paseo de La Constitución, se desarrolla a base de Carpetas Asfálticas, misma que se encuentra en regular estado de conservación, adicionalmente, se tiene que la calle denominada Liquidamar, se desarrolla a base de adocreto, que se encuentra en regular estado de conservación, contando la zona con infraestructura urbana y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público en la zona, destacando que sobre Paseo de La Constitución, se cuenta con el paso de transporte público.

Adicionalmente se tiene que al interior del predio, se localiza una construcción, en la cual actualmente se ubican oficinas, colindando con predios en los que predomina el uso habitacional de tipo residencial, con viviendas unifamiliares desarrolladas en uno, dos y hasta tres niveles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente No Viable el Cambio de Uso de Suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución N° 101, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 018 002, y superficie de 479.01 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dado que el uso de servicios propuesto, es contrario a las políticas urbanas consideradas tanto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González como de la Norma Técnica del fraccionamiento Arboledas para la zona en que se encuentra el predio dentro del fraccionamiento, al formar parte de un desarrollo de tipo residencial con edificaciones para vivienda unifamiliar, por lo que la actividad propuesta modifica las condiciones urbanas de carácter residencial existentes, y toda vez que el predio no cuenta con condiciones adecuadas para predios con zonificación para Comercio y Servicios, tanto en superficie como en ubicación en la estructura urbana, además de no garantizar el cumplimiento a la dotación de estacionamiento requeridos por el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro de acuerdo a su uso, un cajón de estacionamiento por cada m² de construcción para servicios), lo que provoca la ocupación de la vía pública con vehículos ajenos al uso habitacional del fraccionamiento, afectando la habitabilidad del mismo, conforme al impacto social negativo que ha detonado en la zona que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, y señalado mediante oficio DEG/AC/2150/2016, de fecha 6 de diciembre de 2016, emitido por la delegación Municipal de Epigmenio González, por lo que el uso otorgado al inmueble promueve una mezcla inadecuada de actividades de tipo comercial y/o de servicios, diferentes al uso habitacional con que fue autorizado el fraccionamiento, por lo que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso residencial con el que fue autorizado el fraccionamiento, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio.

Así mismo y toda vez que de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con un impacto social negativo, en donde adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda. Adicionalmente el destino solicitado para el predio, es considerado como un uso prohibido, conforme a la Norma Técnica del fraccionamiento Arboledas, la cual forma parte integral, del citado Plan de Desarrollo Urbano, que tiene el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios.

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.", por lo que, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1050/2017 de fecha 21 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."

11. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar la solicitud presentada por el ciudadano Enrique Alberto Sandoval Moreno respecto al Cambio de Uso de Suelo de 200 Hab./Ha. (H2) a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución número 101, Colonia Arboledas, identificado con Clave Catastral 140100121018002 y superficie de 479.01 m2, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez

Ahora bien, 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 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 del Código Urbano, que señala que las modificaciones de uso de suelo se autorizan, en su caso, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal competente, a saber, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, documento que deberá estar fundado y motivado en la factibilidad de servicios y estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular. Analizado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, del Municipio de Querétaro el proyecto en particular, para que se le analice el Acuerdo por el que no se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución número 101, fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, emite opinión en la que **considera técnicamente No Viable dicho cambio de uso de suelo**, con base en los razonamientos esgrimidos en la misma, fundando su opinión, **entre otros, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez**, documento técnico jurídico aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio Plan de Desarrollo 009/0002, que de conformidad con el artículo 2 del referido Código Urbano, es de utilidad pública e interés social, conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio; mismo que es de carácter general, tal y como se señala en la siguiente Tesis:

"...

No. Registro: 247,526

Tesis aislada

Materia(s): Constitucional

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

205-216 Sexta Parte

Tesis:

Página: 36

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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

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

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

Por tal razón, el citado Plan Parcial es también abstracto e impersonal, ya que no se emitió para regular casos individuales, ni para personas o grupos determinados, por lo que su impersonalidad y abstracción lo conduce igualmente a la generalidad, pues, se insiste en que, tanto las propias autoridades, como cualquier propietario, posesionario, e incluso mero visitante, deberá observar sus disposiciones.

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

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

"...

No. Registro: 194,260

Jurisprudencia

Materia(s): Constitucional

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Abril de 1999

Tesis: P./J. 23/99

Página: 256

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

Para la procedencia de la acción de inconstitucionalidad es preciso analizar la naturaleza jurídica del acto impugnado y, para ello, es necesario tener en cuenta que un acto legislativo es aquel mediante el cual se crean normas generales, abstractas e impersonales. La ley refiere un número indeterminado e indeterminable de casos y va dirigida a una pluralidad de personas indeterminadas e indeterminables. El acto administrativo, en cambio, crea situaciones jurídicas particulares y concretas, y no posee los elementos de generalidad, abstracción e impersonalidad de las que goza la ley. Además, la diferencia sustancial entre una ley y un decreto, en cuanto a su aspecto material, es que mientras la ley regula situaciones generales, abstractas e impersonales, el decreto regula situaciones particulares, concretas e individuales. En conclusión, mientras que la ley es una disposición de carácter general, abstracta e impersonal, el decreto es un acto particular, concreto e individual. Por otra parte, la generalidad del acto jurídico implica su permanencia después de

su aplicación, de ahí que deba aplicarse cuantas veces se dé el supuesto previsto, sin distinción de persona. En cambio, la particularidad consiste en que el acto jurídico está dirigido a una situación concreta, y una vez aplicado, se extingue. Dicho contenido material del acto impugnado es el que permite determinar si tiene la naturaleza jurídica de norma de carácter general.

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

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

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

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

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

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

"En el caso concreto el decreto impugnado determina únicamente el ámbito territorial que comprende cada uno de los distritos electorales uninominales del Estado de Zacatecas, precisando al efecto las poblaciones que corresponden a cada distrito; con esto, el decreto de mérito regula una situación específica pero con efectos generales para toda la población, en virtud de que con la distritación establecida impone a los ciudadanos, en razón de su domicilio, la consecuente obligación de llevar a cabo todo lo inherente a sus derechos y obligaciones para sufragar en los próximos comicios que habrán de tener lugar en el Estado, y correlativamente la obligación de las respectivas autoridades dentro de su esfera de facultades, para actuar dentro de ese marco legal. Destaca que no distingue personas, casos concretos por situaciones individuales, comicios específicos, temporalidad en su vigencia, ni situación análoga que hagan suponer que pudiera constituir una disposición con características opuestas a los principios de generalidad, abstracción e impersonalidad de que gozan las normas en general.

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

En consecuencia, el citado **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez**, aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, **y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio, sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general.**

Por lo anterior, es que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, concluye que el predio en estudio debe conservar su uso actual, que le indica el multicitado Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio Gonzalez, que como se ha dicho **es una norma de carácter general, atendiendo a las disposiciones legales que lo rigen, a su contenido, a la doctrina aplicable y a la interpretación jurisdiccional, y al estar vigente es de aplicación obligatoria, por lo que las autoridades, así como cualquier propietario, arrendatario, usufructuario, comodatario, o mero visitante, deberán constreñir sus actos a las previsiones establecidas en dicho instrumento normativo, que se ha sido emitido en beneficio de los habitantes del Municipio** sin que la circunstancia de estar referido a una Delegación o sector particular, le reste de ningún modo su carácter general, **no ha sido impugnado, abrogado o derogado por lo que es válidamente aplicable al caso que nos** ocupa, toda vez que la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, indica que el uso de servicios propuesto, es contrario a las políticas urbanas consideradas tanto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González como de la Norma Técnica del fraccionamiento Arboledas para la zona en que se encuentra el predio

dentro del fraccionamiento, al formar parte de un desarrollo de tipo residencial con edificaciones para vivienda unifamiliar, por lo que la actividad propuesta modifica las condiciones urbanas de carácter residencial existentes, y toda vez que el predio no cuenta con condiciones adecuadas para predios con zonificación para Comercio y Servicios, tanto en superficie como en ubicación en la estructura urbana, además de no garantizar el cumplimiento a la dotación de estacionamiento requeridos por el reglamento de construcción para el municipio de Querétaro de acuerdo a su uso, un cajón de estacionamiento por cada m2 de construcción para servicios), lo que provoca la ocupación de la vía pública con vehículos ajenos al uso habitacional del fraccionamiento, afectando la habitabilidad del mismo, conforme al impacto social negativo que ha detonado en la zona que inciden sobre las calles locales del fraccionamiento, y señalado mediante oficio DEG/AC/2150/2016, de fecha 6 de diciembre de 2016, emitido por la delegación Municipal de Epigmenio González, por lo que el uso otorgado al inmueble promueve una mezcla inadecuada de actividades de tipo comercial y/o de servicios, diferentes al uso habitacional con que fue autorizado el fraccionamiento, por lo que su autorización sería un detonante para incentivar la instalación de actividades diferentes al uso residencial con el que fue autorizado el fraccionamiento, derivado de lo cual se debe conservar el uso habitacional con que cuenta el predio.

Así mismo y toda vez que de conformidad con lo señalado en la carta urbana de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el folio 012/0002, mismo que se encarga de regular los usos de suelo en el municipio de Querétaro, indica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre calle local y que de conformidad con lo referido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del citado Plan Parcial considera como prohibido el establecimiento de actividades comerciales y o de servicios en la zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con un impacto social negativo, en donde adicionalmente no se da cumplimiento a lo referido en los lineamientos para zonificación secundaria que aplica al predio en estudio, y que hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m2 de construcción en predios de hasta 160 m2 de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda. Adicionalmente el destino solicitado para el predio, es considerado como un uso prohibido, conforme a la Norma Técnica del fraccionamiento Arboledas, la cual forma parte integral, del citado Plan de Desarrollo Urbano, que tiene el propósito de contener el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2017, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 16 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

ÚNICO. NO SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en la calle Paseo de la Constitución número 101, fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 122/17, referida en el Considerando 9 del presente Acuerdo.

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

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.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez y notifique al ciudadano Enrique Alberto Sandoval Moreno..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 01 DE MARZO 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 28 de febrero de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta la Donación a título gratuito por parte del Municipio de Querétaro, de una fracción con superficie de 350.00 m², del predio identificado como Parcela 371 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de que forme parte de la infraestructura vial de la zona, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 149 Y 156 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 30 fracción XXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece la facultad a los Ayuntamientos de aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio mediante cualquiera de las formas previstas por la Ley.
3. Mediante escrito de fecha 17 de mayo de 2016, dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Antonio Ramírez Miranda, Representante Legal del C. José Dolores Aguillón Jimenez solicita donar a favor de Municipio de Querétaro una fracción con superficie de 350 m2 de la Parcela 371 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, toda vez que la misma se encuentra incorporada a la infraestructura vial de la zona, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **122/DAI/2016**.
4. El C. José Dolores Aguillón Jimenez, acredita la propiedad de la fracción a donar, mediante Título de Propiedad número 2102, de fecha 06 de junio de 2005, expedido por el Registro Agrario Nacional, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 177509/1 de fecha 16 de agosto de 2005.
5. Mediante Escritura Pública número 21,254 de fecha 13 de diciembre de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Garcia Ramirez, Notario Titular de la Notaria Pública número 22 el C. José Dolores Aguillón Jimenez otorga un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a favor del C. Antonio Ramírez Miranda.
6. Mediante oficio SAY/DAI/1007/2016 de fecha 02 de junio de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicito a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera una opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1600/2016 remite la opinión con número de folio 226/16, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. José Dolores Aguillón Jiménez, a través de su Apoderado Legal, el C. Antonio Ramírez Miranda, solicita la aceptación para recibir en donación por parte del municipio de Querétaro, una fracción con superficie de 350.00 m², del predio de su propiedad identificado como Parcela 371 Z- 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior al tratarse de una sección incorporada como parte de la infraestructura vial de la zona, la cual actualmente sirve de conexión entre la calle Cuauhtémoc y la lateral del Libramiento Sur Poniente, en la cabecera de la delegación Santa Rosa Jáuregui.

2. Mediante escritura 21,254 pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría número 22 del Distrito Judicial de la ciudad de Querétaro, el C. José Dolores Aguillón Jiménez, otorga a favor del C. Antonio Ramírez Miranda, Poder Especial Irrevocable para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, por lo que ve al predio identificado como Parcela 371 Z-1 P1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, Poder a Persona Física, en el Folio Inmobiliario 177509/0002 de fecha 26 de septiembre de 2011.

3. Se acredita la propiedad de la parcela 371-Z-1 P1/2 del ejido Santa Rosa Jáuregui, mediante Título de Propiedad 000000002102 de fecha 6 de junio de 2005, emitido a favor del C. José Dolores Aguillón Jiménez, por el Registro Agrario Nacional, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 177509/0001 de fecha 16 de agosto de 2005.

4. Mediante oficio 721.410.067.DV/2015 de fecha 24 de enero de 2015, el Ing. Juan Gerardo Vázquez Herrera, Director General de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Centro SCT Querétaro, informa que respecto al alineamiento de la Parcela 371 Z-1 P 1/2, ubicada en Santa Rosa Jáuregui, sobre la carretera Santa Rosa – San Miguelito, de revisión al Derecho de vía existente se encontró que el eje de dicha carretera al sur, el ancho de la vía es de 20.00 mts. y al norte de 40.00 mts., dando como resultado un ancho total de 60.00 mts.

5. De conformidad con lo anterior, con fecha 24 de junio de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emitió la Licencia de subdivisión de predios FUS201500142, en la que se autoriza subdividir el predio identificado como Parcela 371 Z-1 P1/2 Del Ejido Santa Rosa en 10 fracciones, de las cuales la fracción 9 y la fracción 10, se condiciona a su transmisión a título gratuito mediante escritura pública a la Dependencia correspondiente por concepto de vialidad, las cuales se incorporan a la lateral del Libramiento Surponiente.

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la totalidad de la Parcela en estudio cuenta con un uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).

7. La Parcela en estudio se localiza al Norponiente de la Ciudad, cuenta con frente hacia la Carretera Santa Rosa Jáuregui-San Miguelito (Libramiento Surponiente), motivo por el cual fue afectada por el derecho de vía señalado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, colindando al sur de la parcela, con el panteón de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui.

En lo que se refiere al área propuesta en donación, forma parte de la fracción 1 resultante de la subdivisión de predios FUS201500142 referida en el punto 5 del presente, de la que una fracción ha sido utilizada para el paso peatonal y vehicular que conecta a partir del Libramiento Surponiente en sentido norte – sur con la calle Cuauhtémoc, la cual ocupa una superficie aproximada de 350.00 m², de acuerdo con la información del particular, con una sección entre 10.00 y 10.50 metros, delimitada por construcciones laterales existentes, estando actualmente a nivel de terracería por lo que informa sobre su disposición de participar en su dotación con servicios e infraestructura, para su uso como vía pública, la cual no está prevista por el citado instrumento de planeación urbana.

8. De visita a la zona para conocer las características del sitio se verificó que el área en estudio es ocupada como vía pública, desarrollada a base de terracería sin banquetas, guarniciones ni servicios de infraestructura, delimitada por construcciones de fracciones colindantes, observando que no existe alguna otra conexión hacia la zona en una distancia menor a los 500.00 metros.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable, la aceptación de donación a Título Gratuito por parte del municipio de Querétaro, de una fracción con superficie de 350.00 m², de una fracción del predio identificado como Parcela 371 Z- 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, de propiedad particular, para su incorporación con la finalidad de que forme parte de la infraestructura vial de la zona.**

Lo anterior en virtud de que el área propuesta en donación corresponde a una sección ocupada como vialidad, la cual forma parte de las obras indispensables para el funcionamiento adecuado y a corto plazo de la estructura vial de la zona de la delegación en la que se encuentra, de integración hacia la lateral del Libramiento Surponiente, con lo que se garantiza la continuidad y conectividad hacia calle Cuauhtémoc ubicada al sur, permitiendo una mejora en la estructura vial de la zona, al evitar desplazamientos mayores de peatones y automovilistas, con lo que a su vez se disminuyen tiempos de traslado y genera una comunicación más ágil y en el sitio, en beneficio de los residentes, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta en donación, que incluye la subdivisión de la fracción a donar, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General. haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

- Para garantizar la dotación de obras de urbanización de la sección de vialidad propuesta a transmitir, el particular se deberá coordinar con la Secretaría de Obras Públicas, a fin de definir las características técnicas y de proceso del desarrollo de la misma, así como de su aportación en su ejecución.

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1050/2017 de fecha 21 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.

8. En reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asisten a dicha comisión, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable

aceptar en donación una superficie de 350 m², del predio identificado como Parcela 371 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en virtud de que el área propuesta en donación corresponde a una sección ocupada como vialidad, la cual forma parte de las obras indispensables para el funcionamiento adecuado y a corto plazo de la estructura vial de la zona de la delegación en la que se encuentra, de integración hacia la lateral del Libramiento Surponiente, con lo que se garantiza la continuidad y conectividad hacia calle Cuauhtémoc ubicada al sur, permitiendo una mejora en la estructura vial de la zona, al evitar desplazamientos mayores de peatones y automovilistas, con lo que a su vez se disminuyen tiempos de traslado y genera una comunicación más ágil y en el sitio, en beneficio de los residentes de la zona...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de febrero de 2017, en el Punto 3, Apartado IV, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA LA DONACIÓN a título gratuito de una fracción con superficie de 350.00 m², del predio identificado como Parcela 371 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con la finalidad de que forme parte de la infraestructura vial de la zona. Lo anterior de conformidad con la opinión técnica número 226/16, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación de la Secretaría de Administración, integre el expediente técnico y lleve a cabo los trámites necesarios para la celebración del contrato de donación, mismo que deberá constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, hecho lo cual deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que el predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

CUARTO. El solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica con número de Folio 226/16, emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

QUINTO. La superficie de 350.00 m², del predio identificado como Parcela 371 Z-1 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, que se acepta en donación, será exclusivamente para incorporarse a la infraestructura vial de la zona.

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

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración y a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de la Dirección de Desarrollo Urbano para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Catastro Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique al C. José Dolores Aguilón Jiménez a través de su Representante Legal...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 01 DE MARZO 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**



FE DE ERRATAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, incisos a) y c) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se realiza la presente Fe de Erratas del Acuerdo relativo a la autorización de Modificación a la Zonificación asignada para vivienda duplex, para el desarrollo de un proyecto para 10 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, en el predio ubicado en la calle Tabachines, identificado como lote 07, manzana 17, perteneciente al Fraccionamiento Jurica Campestre; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, mismo que fuera aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 26 de julio de 2016, por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para quedar en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

DICE:

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

DEBE DECIR:

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

ATENTAMENTE
“Ciudad de Todos”

LIC. 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”.