

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

30 de Mayo de 2017 · Año II · No. 42 Tomo I

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes; del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Altos Juriquilla” ubicado en diversas Parcelas de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor.
- 19 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 “LOS CIPRESES RESIDENCIAL”, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, Fracción II Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.87 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en “15 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 26 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población y modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 15 de la Manzana 42, Zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 31 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 4”, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,339.34 m² y clave catastral 140100128319005, consistente en “62 VIVIENDAS”.
- 38 Acuerdo por el que se autoriza la Donación de una fracción con superficie de 587.50 m², para incorporarse al predio ubicado en el Boulevard El Palomar lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, predio que por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, previamente se autorizó su donación a favor de la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., para la construcción de las instalaciones de la asociación, así como la modificar el destino de la misma de infraestructura vial, a Equipamiento Institucional, para su desarrollo como un proyecto integral.
- 44 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “LA ARBOLEDA III”, ubicado en Circuito Pizarra s/n, fracción A resultante de la subdivisión de Lotes 3, 4 y 5, de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “80 VIVIENDAS”.
- 48 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA SAN FRANCISCO”, ubicado en Avenida La Cantera número 2491, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 55 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA SANTA CATALINA”, ubicado en la calle Real de Minas número 2301, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “87 VIVIENDAS”.
- 62 Se autoriza la aplicación del cien por ciento de descuento en los accesorios generados por adeudos en materia de Impuesto Predial, únicamente a las personas físicas propietarias de inmuebles, que den cumplimiento a su obligación fiscal, mediante el medio electrónico mencionado en supralíneas, durante el mes de junio del ejercicio fiscal 2017.
- 65 Acuerdo por el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro Manifiesta su Voto a Favor del Proyecto de Ley que Reforma Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado 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 09 nueve de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.

6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.
7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.
8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.
9. Les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.
11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.
12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:
- I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;
- II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
- III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.
13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

- 14.** Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.
- 15.** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.
- 16.** El 06 de septiembre de 2016, mediante oficio DPLA/081/2016, signado por el Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, remitió la solicitud de los CC. Rómulo Rivadeneyra Farrera y José Luis Martínez Hurtado, en su carácter de promoventes y del Ing. Héctor Estrada Marín en su carácter de representante legal, relativa a: *"la modificación de dicho programa con respecto a la política ambiental y usos de suelo de la UGA 57 (Valle de Montenegro), con el objeto de poder ejecutar su proyecto de giro habitacional en una superficie de 4-69-47.21 Ha de la parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro"*, acompañada del Estudio Técnico Justificativo correspondiente en formato digital.
- 17.** Los solicitantes acreditan la propiedad del predio, a través de los siguientes instrumentos:
- 17.1.** Título de propiedad No. 000000005782/0001, expedido el 14 de diciembre de 2010, que ampara el 50% de la parcela 144 Z-2 P1/2, Ejido Montenegro, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4-69-47.21 Has, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el folio inmobiliario 00383947/0001 el 28 de abril de 2011.
- 17.2.** Título de propiedad No. 000000005782/0002, expedido el 14 de diciembre de 2010, que ampara el 50% de la parcela 144 Z-2 P1/2, Ejido Montenegro, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4-69-47.21 Has, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio inmobiliario 00383947/0002 el 28 de abril de 2011.
- 18.** Que en fecha 24 de noviembre de 2016, se llevó a cabo la Segunda Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 13 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, respecto de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, la cual cuenta con una superficie total de 4-69-47.21 Has, para la desincorporación de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 "Valle Montenegro" con política de Aprovechamiento Sustentable, para que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 7 votos a favor y 6 votos en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.
- 19.** Que en fecha 02 de diciembre de 2016, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 66, Tomo CXLIX, Página 15022, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro respecto de la parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el AM de Querétaro en el cual se publicó el 03 de diciembre de 2016 y Diario de Querétaro, el 04 de diciembre de 2016; sin haberse recibido observaciones al respecto.
- 20.** Que en fecha 13 de diciembre de 2016, se llevó a cabo la Tercera Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 7 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local respecto de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.
- 21.** Mediante el oficio SEDECO/DEM/0343/2017, del 30 de marzo de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de

Querétaro, solicitó se pusiera a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, respecto de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, anexando la documentación sustento de la misma.

22. Derivado de la solicitud descrita en el párrafo que antecede, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través del oficio DEM/159/2017, remitió el estudio técnico, con número de folio 003/2017, señalando textualmente lo siguiente:

“... ANTECEDENTES

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

2. Mediante oficio DPLA/081/2016, firmado por el Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se recibió en esta Secretaría el 6 de septiembre de 2016, la solicitud por parte del C. Rómulo Rivadeneira Farrera y C. José Luis Martínez Hurtado, en su calidad de promoventes respecto a la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la parcela 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, Municipio de Querétaro, Qro., que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 “Valle de Montenegro”, a efecto de que sea incorporada a la UGA 100 “Zona Urbana de Querétaro”. Dicha solicitud venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

3. El POEL refiere para la UGA 57 (Valle de Montenegro) con política de aprovechamiento sustentable, que es un área con características apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, específicamente el suelo, así como para la consolidación de actividades agropecuarias.

4. A manera de resumen, el Estudio Técnico Justificativo elaborado para esta solicitud de modificación indica que el sitio es una parcela agrícola abandonada, sin presencia de flora o fauna nativa, y ubicada en las inmediaciones de la localidad de Montenegro; presenta un clima del predio es Bs1 kw (w) semiseco-templado; su topografía de la zona, de acuerdo al modelo digital de elevaciones, refiere que el área está sobre el valle de Buenavista y justo antes del pie de monte del Cerro de la Media Luna; de acuerdo a la carta geológica F14-10, escala 1:250,000 emitida por el INEGI y al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro al interior del predio o en sus colindancias no existen fallas, peligros de deslizamientos ni fracturas geológicas que pongan en riesgo la instalación de este proyecto; el área de estudio se caracteriza por un suelo de tipo vertisol pélico (Vp); pertenece a La Región Hidrológica RH 12 Lerma - Chapala, Cuenca hidrológica del Río Laja (12 Hd), Subcuenca del Río Apaseo y Microcuenca Santa Rosa Jáuregui, y no existen bordos ni escurrimientos en el área; no se localiza dentro de un área natural protegida o zona de conservación.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 251 denominada “Ojo de Agua”. A su vez, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, define que la zona se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No. 57 denominada “Valle de Montenegro” con política de aprovechamiento sustentable.

5. Por otro lado, la Dirección de Ecología Municipal llevó a cabo una visita de inspección en fecha 12 de septiembre de 2016, para verificar el contenido del estudio técnico justificativo, verificándose la información presentada.

6. Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante diversos oficios marcados con el número DG/DEM/DPA/968/2016 y de fecha 14 de noviembre de 2016, firmados por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, en su carácter de Secretaria del Órgano Técnico del Comité del Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico, a celebrar el viernes 24 de noviembre de 2016.

7. En fecha 24 de noviembre de 2016 se llevó a cabo la Segunda Sesión Extraordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local en las instalaciones del Municipio de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se pasó lista y se declaró Quórum con la asistencia de 13 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, presentando en la misma la solicitud de modificación por parte de la Parcela 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, con las siguientes características:

- Parcela 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro.

- Superficie: 4-69-47.21 ha (46,947.21 m²).
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA): No. 57 "Valle de Montenegro",
- Política actual: Aprovechamiento sustentable
- Política solicitada: Urbana.

8. Una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a la votación del Órgano Técnico del Comité, resultando para la solicitud de la 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, 7 votos a favor y 6 votos en contra, basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas con política de aprovechamiento sustentable y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

9. Atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en fecha 2 de diciembre de 2016, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "la Sombra de Arteaga" No. 66, Tomo CXLIX, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la parcela 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro, como lo son: Periódico AM en fecha 3 de diciembre de 2016 y Diario de Querétaro en fecha 4 de diciembre de 2016. No se recibieron observaciones.

10. Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficios marcados con el número SEDECO/DG/DEM/DPA/1639/2016, de fecha 5 de diciembre de 2016, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la Tercera Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo, a celebrar el martes 13 de diciembre de 2016.

11. En fecha 13 de diciembre de 2016 se llevó a cabo la Tercera Sesión Extraordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se pasó lista y se declaró Quórum con la asistencia de 7 de los 9 miembros permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando por unanimidad de votos del Órgano Ejecutivo del Dictamen del Órgano Técnico del Comité, las solicitudes de modificación presentadas, una de ellas, la de la parcela 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro.

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera factible la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación de la parcela 144 Z-2 P ½ del Ejido Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro., de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA's) No. 57 "Valle de Montenegro", para ser incorporada a la UGA 100 "Zona Urbana de Querétaro", por lo que en caso que el H. Ayuntamiento autorice dicha modificación quedará condicionada a que previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá cubrir el pago por:

1. La emisión de dictamen o estudio técnico, respecto de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, mismo que deberá de cubrir la cantidad de \$2,355 (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.)* ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, de conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017 que refiere un valor de 31.19 UMA (Unidad de Medida y Actualización).
2. La autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, para predios mayores a 1000 m², mismo que deberá de cubrir la cantidad de \$248,083.00 (Doscientos cuarenta y ocho mil ochenta y tres pesos, 00/100 M.N.), ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, de conformidad al Artículo 36, fracción V numeral 3 del Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017 que refiere un valor de 0.07 UMA (Unidad de Medida y Actualización) por metro cuadrado para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento Sustentable (PAS).

Con respecto al valor de la UMA, el "Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización" publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2016, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2017, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$75.49 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de 0.07 UMA	Superficie m ²	Monto \$
UGA 57 (Valle de Montenegro)	Aprovechamiento sustentable (PAS)	75.49	5.2843	46,947.2 1	248,083. 00*

*Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, , 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; , 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 37, fracción IV, numeral 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2016; 8 fracción V y 17 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y 11 fracción X y XVIII , 20 fracción XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracción I, 53 y 55 del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro...**"

23. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las peticiones de referencia, así como la opinión técnica citada en el párrafo que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/2509/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

24. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable y considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con la opinión técnica con número de folio 003/2017 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 nueve de mayo de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de la Parcela 144 Z-2 P1/2 del Ejido Montenegro, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 57 con política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, lo anterior de conformidad con la validación emitida por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local y con la Opinión Técnica con folio 003/2017, citadas en los considerandos 20 y 22 respectivamente, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, y emisión de estudio descrito en la opinión técnica con folio 003/2017, citada en el considerando 22 del presente Acuerdo, derivados de la presente autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” para el ejercicio fiscal 2017, mismos que deberán ser cubiertos ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar las constancias que así lo acrediten ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en dos diarios de mayor circulación, con cargo a los propietarios del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Finanzas, Presidente del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a los CC. José Luis Martínez Hurtado y Rómulo Rivadeneyra Farrera...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE MAYO DEL 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 9 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes; del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en diversas Parcelas de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I, II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. 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. Las Relotificaciones se podrán llevar con la autorización del Ayuntamiento y de acuerdo con el plan municipal de desarrollo urbano respectivo.

3. Mediante escritos de fechas 15 de febrero, 13 de Marzo y 23 de Marzo de 2017, dirigidos al Secretario del Ayuntamiento el Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral Denominada "Operadora Administradora de Construcción, urbanización y Fideicomisos" S.A. de C.V., a su vez Apoderada Especial del Fideicomiso 851-01027, Banco Regional Monterrey S.A.I.B.M, Banregio Grupo Financiero, solicitando se emita la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento debido al incremento de la superficie, la modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla"; radicándose en dicha dependencia el expediente con número 039/DSRJ.

4. El solicitante acredita su legal existencia, la debida representación a través de los siguientes documentos:

4.1. Escritura Pública número 65,218 de fecha 13 de Febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación, a través de la cual se formaliza la constitución de la sociedad mercantil denominada "Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomisos", sociedad Anónima de Capital Variable.

4.2. Escritura número 65,222 de fecha 16 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaria número 16 de esta demarcación notarial, a través de la cual se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable para desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión el cual se registra bajo el número 851-01027, en el que designa como Institución Fiduciaria a "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.

4.3. Escritura número 66,844 de fecha 01 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación, se hace constar el otorgamiento de poder especial que confiere "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por este acto por sus Delegados Fiduciarios el Señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027 a favor de la sociedad mercantil denominada "Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomiso", Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. Que derivado de la petición presentada en la Secretaría del Ayuntamiento, a través de los oficios SAY/DAI/329/2017, SAY/DAI/554/2017 y SAY/DAI/584/2017 de fechas 21 de febrero, 21 de marzo y 24 de marzo de 2017 respectivamente, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como 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;"

6. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0364/2017 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología la Opinión Técnica bajo el número de Folio 064/17, referente a la autorización de Relotificación la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fechas 21 de febrero, 21 de Marzo y 24 de Marzo de 2017, dirigidos a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología; presentados por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, remite peticiones del Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral Denominada "Operadora Administradora de Construcción, urbanización y Fideicomisos" S.A. de C.V., a su vez Apoderado Especial del Fideicomiso 851-01027, Banco Regional Monterrey S.A.I.B.M, Banregio Grupo Financiero, solicitando se emita la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento debido al incremento de la superficie, la modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 65,218 de fecha 13 de Febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación, se hace constar las comparecencia de los señores Apolinar del Castillo González tratándose de la misma persona, Francisco Javier Rebollar Reyes, José Luis Quinzaños Suárez, Martín Quinzaños Suárez y José Marcos García Baca, con el objeto de formalizar la constitución de una sociedad mercantil, que se denominara "Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomisos", sociedad Anónima de Capital Variable.

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

4. Escritura número 66,844 de fecha 01 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación, se hace constar el otorgamiento de poder especial que confiere "Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por este acto por sus Delegados Fiduciarios el Señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027 a favor de la sociedad mercantil denominada "Operadora Administradora de Construcción, Urbanización y Fideicomiso", Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. La dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante Licencia de Fusión de Predios FUS201500260 de fecha 31 de Agosto de 2015, autorizo fusionar una superficie total de 443,128.570 m², conformada por las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido de El Nabo y del Ejido Jurica.

6. La comisión Federal de Electricidad emite oficio y planos de visto bueno, para trámite ante otras dependencias, número DP-228/2015, de fecha 01 de septiembre de 2015, en el que informa que existe la factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido a nombre del Fideicomiso 851-01027 de Banco Regional de Monterrey, S.A.I.B.M., para el desarrollo de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica.

7. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 08 de Septiembre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. 68 de fecha 15 de septiembre de 2015, se autoriza la aceptación de la donación de la Parcela 173 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m², como parte de la superficie que deberá ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización de un desarrollo habitacional, el cual se denominará como Fraccionamiento Altos Juriquilla, que se pretende desarrollar en la Poligonal conformada por diversos predios de los Ejidos de El Nabo y Jurica.

8. Presenta copia de la Escritura Pública número 67,161 de fecha 24 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaría Número 16 de esta Demarcación, instrumento debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 0016630/0007 de fecha 11 de octubre de 2016, mediante la cual se hace constar la donación pura en ejecución y extinción parcial de fideicomiso, tomada de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 de septiembre de 2015, relativo al contrato de donación de la Parcela 173 Z-9 P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 9,643.90 m².

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

9. Mediante Escritura Pública número 68,070 de fecha 18 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario titular de la Notaría Número 16 de esta Demarcación, instrumento debidamente inscrito ante Registro Público de la Propiedad en el Folio Inmobiliario 00531274/0001 de fecha 13 de abril de 2016, se hace constar la solicitud de Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por este acto por sus Delegados Fiduciarios el Señor Enrique Arce González y la Licenciada Mónica Cárdenas Montes, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado administrativamente con el número 851-01027, para la protocolización de la Autorización de Fusión de Predios según la Licencia FUS201500260, de fecha 31 de agosto de 2015, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, quedadno una superficie total de 443,128.570 m², conformada por las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido de El Nabo y del Ejido Jurica.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emite el Dictamen de Uso de Suelo Número DUS201507900 de fecha 20 de noviembre de 2015, para un predio ubicado en las parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, cuya clave catastral es 140100123879002, con una superficie de 443,128.570 m², autorizando un fraccionamiento con mil novecientos cuatro (1,904) viviendas con tres (3) áreas para locales comerciales y de servicios.

11. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/0167/2015, de fecha 15 de Diciembre de 2015 emite la autorización del proyecto de alumbrado público para el Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica.

12. Mediante oficio número BOO.921.04-00148, de fecha 27 de enero de 2016 emitido por la Comisión Nacional de Agua en relación al Estudio Hidrológico, de la cuenca con influencia en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica.

13. Mediante oficio número SM/DO/036/2016, de fecha 27 de enero de 2016, la Secretaría de Movilidad, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con mil novecientos cuatro (1904)viviendas, con tres (3) áreas para locales comerciales y servicios, para el Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica.

14. La Dirección de Mantenimiento, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/075/2016, de fecha 3 de febrero de 2016, emite la autorización de proyecto de áreas verde, para el Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica.

15. Mediante oficio folio BRJ/APA/002/2016, de fecha 23 de marzo de 2016, la Gerencia de Infraestructura y Servicios de Provincia Juriquilla, emite el Visto Bueno al Proyecto Hidrosanitario de Fraccionamiento Altos Juriquilla, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 y 3 P-327/F-"A,B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, siendo asignada únicamente para el Fraccionamiento 1,980 tomas.

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

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

18. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/301/2016, de fecha 18 de julio de 2016, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite la ampliación de 1,794 viviendas a 1,904 viviendas, para el desarrollo habitacional denominado Altos Juriquilla, ubicado en la fusión de las parcelas 62, 64, 171, 172, 173, 174 y fracción 3 de la parcela 171 en el Ejido Jurica y las parcelas 327 (fracción 3), 328 (fracciones A, B y C), 331 (fracciones 3), 332 y 333 correspondientes al Ejido el Nabo, en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 443,128.57 m², autorizado mediante oficio no. SEDESU/SSMA/0136/2016 de fecha 11 de abril de 2016.

19. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente EXP 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

20. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero y Cuarto y Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología identificado con el expediente EXP 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", el promotor presenta copia de los oficios SF/CNF/6834/2016, SF/CNF/6835/2016 y SF/CNF/6836/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, emitidos por la Secretaría de Finanzas del municipio de Querétaro, relativos a la Autorización de pago en parcialidades por concepto de Derechos de Supervisión, Impuestos por Superficie Vendible Habitacional e impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios, del fraccionamiento.

21. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, el promotor presenta publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 23 de agosto de 2016. Año I. No.23 Tomo I, publicaciones del periódico oficial de Gobierno de Querétaro, La Sombra de Arteaga tomo CXLIX de fecha 02 de septiembre de 2016, No. 48 y tomo CXLIX de fecha 206 de agosto de 2016, No47, publicación del periódico AM de fecha 05 de septiembre de 2016 y publicación del periódico El Universal Querétaro de fecha 12 de septiembre de 2016.

22. El promotor presenta comprobante de ingresos número ING 562319, referente al pago de los derechos de nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado Altos Juriquilla ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica.

23. La Dirección Municipal de Catastro emitió el Deslinde catastral folio DMC2016003 de fecha 05 de septiembre de 2016, para un predio identificado con la Clave Catastral 140 100 122 751 001 con una superficie total de 443,525.258 m², para un predio ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2, 3 P-327/F-A, B y C P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica.

24. Mediante escritura pública número 70,638 de fecha 27 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación, instrumento debidamente Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00531274/0002 de fecha 25 de octubre de 2016, se hace constar la protocolización del deslinde catastral referido en el punto anterior.

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

26. El promotor presenta Póliza de Fianza a favor del Municipio de Querétaro emitida por ACE Fianzas Monterrey, No. de fianza 1765362, de fecha 25 de noviembre de 2016, por un monto de \$51'084,537.39 (Cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil quinientos treinta y siete pesos 39/100 M. N.), correspondiente al 65.66% de obras pendientes por realizar, la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla".

27. Mediante escritura pública número 71,313 de fecha 05 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria número 16 de esta demarcación, instrumento pendiente de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la transmisión gratuita a favor del Municipio, de una superficie de 6,601.74 m² por concepto de equipamiento, una superficie de 20,562.59 m² por concepto de plazas y espacios abiertos, una superficie de 10,169.25 m² por concepto de área verde y una superficie de 66,408.59 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

28. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación, mediante oficio DDU/COU/FC/5593/2016 de fecha 05 de diciembre de 2016, al Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “ALTOS JURIQUELLA”, derivado del ajuste en la superficie del fraccionamiento, con la modificación de la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial y de servicio, vialidades, áreas verdes y plazas y espacios abiertos.

Las superficies para la totalidad del fraccionamiento se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

FRACCIONAMIENTO ALTOS JURIQUELLA									
CONCEPTO		AUTORIZACIÓN SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0760/2016 DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2016				PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN			
		SUPERFICIE (M²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE (M²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE	HABITACIONAL	326,035.63	73.58%	11	1,904	326,175.52	73.54%	11	1,904
	COMERCIAL Y/O SERVICIOS	13,350.77	3.01%	2	0	13,431.35	3.03%	2	0
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	ÁREA VERDE	10,169.25	2.29%	2	0	10,493.60	2.37%	0	0
	EQUIPAMIENTO	6,601.74	1.49%	1	0	6,618.06	1.49%	2	0
	PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS	20,562.59	4.64%	1	0	20,562.59	4.64%	1	0
VIALIDAD		66,408.59	14.99%	0	0	66,244.14	14.94%	1	0
TOTAL		443,128.57	100.00%	17	1,904	443,525.26	100.00%	17	1,904

29. Derivado del incremento en la superficie del desarrollo derivado del deslinde catastral anteriormente referido, se modifica la Superficie Vendible Habitacional que aumenta en 139.89 m², así como la de Superficie Vendible Comercial y/o de Servicio que se aumenta en 80.58 m², la de las Áreas Verdes aumentan 324.35 m² y la superficie de equipamiento urbano aumenta 16.32 m², observando una disminución en la superficie de vialidad en 164.45 m², como se señala en el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altos Juriquilla”, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio DDU/COU/FC/5593/2016 de fecha 05 de diciembre de 2016.

30. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 324.35 m² por concepto de áreas verdes y una superficie de 16.32 m² para equipamiento urbano, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos. Así mismo se deberá realizar el ajuste a la escritura pública número 71,313 de fecha 05 de diciembre de 2016, referida en el antecedente 7, por disminución de una superficie de 164.45 m² para vialidad.

31. Mediante Sesión Ordinaria de fecha 13 de diciembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo en el que se acepta la donación de una superficie de 20,562.59 m² destinada para Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), correspondiente al Lote 10 de la Manzana 1, del fraccionamiento Altos Juriquilla, a desarrollar en la poligonal conformada por diversas parcelas en los ejidos de El Nabo y Jurica, en las Delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor.

32. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado por el expediente EXP.- 44/16 de fecha 21 de diciembre de 2016, se Autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Altos Juriquilla” ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F- "A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor de esta ciudad.

33. Para dar cumplimiento parcial al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado por el expediente EXP.- 44/16 de fecha 21 de diciembre de 2016, se Autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Altos Juriquilla” ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osore Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta publicaciones del Periódico de Gobierno del Estado la Sombra de Arteaga Tomo CL de fecha 27 de enero de 2017, número 7, Tomo CL, de fecha 03 de febrero de 2017, número 10, quedando pendientes las publicaciones de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en los diarios de mayor circulación.

34. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado por el expediente EXP.- 44/16 de fecha 21 de diciembre de 2016, en que se Autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-

2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, el promotor presenta Escritura Pública número 71,290 de fecha 02 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16 de esta demarcación, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro se hace constar la Protocolización del Acuerdo antes mencionado.

35. 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, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial y/o de servicios del fraccionamiento, adicionales a los previamente cubiertos, derivados del incremento en la superficie vendible por la presente Relotificación del fraccionamiento, correspondiente a las siguientes cantidades:

36.

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL				
Habitacional	139.89 M2	X	\$33.2156	\$4,650.184
TOTAL				\$4,650.184

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
Comercial y de servicios	80.58 M2	X	\$42.27	\$3,406.11
TOTAL				\$3,406.11

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P- 331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a las Delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, la cantidad de \$5,180.12.

38. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a las Delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, la cantidad de \$5,180.12 .

OPINIÓN TÉCNICA:

Con base en lo anterior, una vez concluidos los trabajos del análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, **la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla"**, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, perteneciente a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor esta ciudad, derivado del ajuste en la superficie del fraccionamiento, con la modificación de la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial y de servicio, vialidades, áreas verdes y plazas y espacios abiertos quedando la superficie conforme a la Tabla de Superficie Generales del punto 28 del presente Estudio Técnico.

La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, **la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla"**, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P- 331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, perteneciente a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor esta ciudad, derivado del ajuste en la superficie del fraccionamiento, con la modificación de la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial y de servicio, vialidades, áreas verdes y plazas y espacios abiertos quedando la superficie conforme a la Tabla de Superficie Generales del punto 28 del presente Estudio Técnico.

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

La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, **la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla"**, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, perteneciente a las Delegaciones Municipales de Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor esta ciudad, derivado del ajuste en la superficie del fraccionamiento, con la modificación de la superficie vendible

habitacional, superficie vendible comercial y de servicio, vialidades, áreas verdes y plazas y espacios abiertos quedando la superficie conforme a la Tabla de Superficie Generales del punto 28 del presente Estudio Técnico.

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

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, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, y Superficie Vendible Comercial y/o de servicios del fraccionamiento, como se señala en el considerando 35 del presente estudio técnico, 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.

En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie adicional de 324.35 m² por concepto de áreas verdes y una superficie de 16.32 m² para equipamiento urbano, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos. Así mismo se deberá realizar el ajuste a la superficie señalada en la escritura pública número 71,313 de fecha 05 de diciembre de 2016, referida en el antecedente 7, por disminución de una superficie de 164.45 m² para vialidad; lo anterior derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P- 331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el considerando 36 del presente estudio técnico, por lo que el promotor deberá de solicitar en la Dirección de Desarrollo Urbano la liquidación correspondiente.

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

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, como se señala en el considerando 37 del presente estudio técnico, por lo que el promotor deberá de solicitar en la Dirección de Desarrollo Urbano la liquidación correspondiente.

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

El promotor deberá de remitir copia certificada del plano de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y el Plano de la Relotificación del fraccionamiento una vez Autorizado el presente documento.

El Promotor deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, la inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 71,313 de fecha 05 de diciembre de 2016,

El Promotor deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el cumplimiento al Acuerdo Segundo y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre de 2016, relativo a la aprobación del Acuerdo que se Acepta la donación de una superficie de 20,562.59 m² destinada para Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), correspondiente al Lote 10 de la Manzana 1, del fraccionamiento Altos Juriquilla en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.

El Promotor deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, identificado por el expediente EXP.- 44/16 de fecha 21 de diciembre de 2016, en que se Autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.

El Promotor deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente documento, el Avance de las Acciones de Mitigación Vial, ante esta esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología para el fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Jurica, perteneciente a las Delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, emitidas por la Secretaría de Movilidad y en un periodo no mayor a 30 días naturales a partir de la autorización del presente documento.

El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

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

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.

El desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

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

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

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

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/2509/2017 de fecha 2 de mayo 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."

8. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica 064/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, considera **viable** la autorización de la Relotificación, modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes; del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en diversas Parcelas de el Ejido El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, en el Punto 8, Apartado VI, 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 Relotificación, modificación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y ampliación de la Venta Provisional de Lotes; del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altos Juriquilla" ubicado en diversas Parcelas de los Ejidos de El Nabo y Jurica, pertenecientes a las Delegaciones Municipales Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la Opinión Técnica 064/17 señalada en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá de dar cumplimiento a todas cada una de las Obligaciones establecidas en la Opinión Técnica 064/17 referida en el considerando 6 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie adicional de 324.35 m² por concepto de áreas verdes y una superficie de 16.32 m² para equipamiento urbano, correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos. Así mismo se deberá realizar el ajuste a la superficie señalada en la escritura pública número 71,313 de fecha 05 de diciembre de 2016, referida en el antecedente 27 de la opinión técnica número 64/17, por disminución de una superficie de 164.45 m² para vialidad; lo anterior derivado de la Relotificación del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

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

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su 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 la última publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Felipe Carrillo Puerto y Félix Osores Sotomayor y notifique a la Persona Moral Denominada "Operadora Administradora de Construcción, urbanización y Fideicomisos" S.A. de C.V., Apoderada Especial de Banco Regional de Monterrey", Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciaria, del Fideicomiso identificado con el número 851-01027, a través de su Representante Legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE MAYO 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:

- 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 José Luis Álvarez Cárdenas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “COSTRUTTO”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “**LOS CIPRESES RESIDENCIAL**”, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**15 AREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 33,651 de fecha 06 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00323894/0005 de fecha 05 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Privada Cipreses sin número, Fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 2,032.5 m², identificado con la clave catastral 140311001099037, celebrado por una parte el señor Leonardo Martín Marrugal Alegría, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada COSTRUTTO, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora, representa en este acto por el señor Jose Luis Álvarez Cárdenas.

2. Mediante Escritura Pública número 39,129 de fecha 22 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, con fecha 31 de mayo de 2016, emitido por la Dirección Municipal de Catastro del municipio de Querétaro del instrumento, en el cual se determino que el lote de terreno ubicado en Privada Cipreses s/n, Fracción 1, Lote 6 del predio 2 de La Rica, Fracción II Juriquilla, tiene una superficie de 2,033.876 m², con clave catastral 140311001099037, que realizo a solicitud de la persona jurídica moral denominada COSTRUTTO, Sociedad Anónima de Capital Variable, representa en este acto por el señor Jose Luis Álvarez Cárdenas.

3. Mediante Escritura Pública número 20,699 de fecha 02 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Menéndez Escobar, Aspirante a Notario Público actuando en sustitución y en el Protocolo del Notario Titular Licenciado José Eduardo Menéndez Serrano, Notario Público número Siete, de la primera demarcación notarial del Estado de Morelos, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada COSTRUTTO, Sociedad Anónima de Capital Variable.

4. Mediante oficio número SSMA/DCA/007/2016 de fecha 07 de enero de 2016, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, informa que de acuerdo al artículo 8 Fracción IX del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental, en el cual dice: “Fraccionamientos y unidades habitacionales, siempre que comprendan más de cuarenta viviendas o diez mil metros cuadrados de superficie u obras de más de seis niveles de altura”, por lo que este predio ubicado en la Rica Juriquilla Querétaro no requiere contar con autorización en materia de impacto ambiental por esta Dependencia.

5. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SM/DO/046/2016, de fecha 02 de febrero de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a 16 viviendas bajo régimen de condominio, localizado en la Rica, Juriquilla, en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201601988 autorizado en fecha 14 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quince (15) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro presenta la **Modificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201604383** autorizado en fecha 15 de junio de 2016, por actualización de superficie, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para Quince (15) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.
8. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/998/2016, de fecha 27 de julio de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a 15 viviendas bajo régimen de condominio, localizado en Privada Cipreses, en la Delegación de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
9. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de septiembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta cubrir en especie (efectivo) y al contado, el equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar por la autorización de un condominio habitacional que se pretende desarrollar en el predio identificado como fracción 1, Lote 6, del predio 2 de la Rica Fracción II, ubicado en calle Cipreses No. 115, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con lo que dará cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a las áreas de Transmisión Gratuita para equipamiento urbano por la autorización del desarrollo.
10. La Comisión Federal de Electricidad mediante folio número DP09013693582016 de fecha 29 de mayo de 2016, otorga la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a COSTRUTTO, S.A. de C.V., en la Privada Cipreses, La Rica, Querétaro.
11. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0082/2016 de fecha 17 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo residencial denominado Residencial Los Cipreses propuesto en el predio, ubicado en La Rica Juriquilla, delegación Santa Rosa Jáuregui.
12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0705/2016, Expediente SR-001-16-D, de fecha 01 de abril de 2016, emite la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para 15 viviendas, localizado en el predio ubicado en Privada Cipreses No. 115, Fracción 1, Lote 6 del predio 2 de la Rica Fracción II, Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro.
13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 16-137, Expediente SR-001-16-D, de fecha 13 de septiembre de 2016, emite proyecto revisado y aprobado, del proyecto Residencial Los Cipreses, ubicado en Privado Cipreses sin número, fracción 1, Lote 6 del predio 2 de la Rica Fracción II, Delegación Santa Rosa Jáuregui.
14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160049 de fecha 4 de mayo de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "LOS CIPRESES RESIDENCIAL", ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**15 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número SEDECO/DG/DDU/FC/1093/2016 de fecha 5 de julio de 2016, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "**LOS CIPRESES RESIDENCIAL**", ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**15 ÁREAS PARA VIVIENDA**", debido a cambios de clave catastral y de superficies, producto de un deslinde catastral, sin alterar el número de viviendas dentro del condominio.
16. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número LCO201603723, de fecha 3 de agosto de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LOS CIPRESES RESIDENCIAL**", ubicado en Privada Cipreses No. 115, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en la que se autoriza la construcción de 48.96 m² y el Bardeo de 182.28 ml, para **15 ÁREAS PARA VIVIENDA** bajo régimen de propiedad en condominio.
17. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP. C-049/16**, de fecha 4 de octubre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado "**LOS CIPRESES RESIDENCIAL**", ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**15 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
18. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-049/16**, de fecha 4 de octubre de 2016 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Residencial denominado "LOS CIPRESES RESIDENCIAL"**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio R-3029787 de fecha 19 de octubre de 2016, por la cantidad de \$7,205.00 (Siete mil doscientos cinco pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio R-3029788 de fecha 19 de octubre 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.

19. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/0315/2017 de fecha 26 de enero de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 87.98% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$ 86,317.92 (Ochenta y seis mil trescientos diecisiete pesos 92/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$480,337.49	X 12.02%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$86,317.92
(Ochenta y seis mil trescientos diecisiete pesos 92/100 M.N.).		

20. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/0315/2017 de fecha 26 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 0031700003270 fecha 26 de enero de 2017, emitida por MAPFRE FIANZAS, S.A., por un monto de \$ 86,317.92 (ochenta y seis mil trescientos diecisiete pesos 92/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado “LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 “LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

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, por concepto de Impuestos por **Superficie Vendible Habitacional**, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial					
Superficie Vendible	2,033.87	m ²	X	\$33.22	\$67,556.21
Total	\$67,556.21				

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 “LOS CIPRESES RESIDENCIAL”**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.87 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en **“15 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$44,841.40 (Cuarenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y un pesos 40/100 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 48.96 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes y el bardeo que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201603723, 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. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, escritura protocolizada y ante el registro público de la propiedad el deslinde catastral.

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 bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

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 "LOS CIPRESES RESIDENCIAL"**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del Predio 2 de la Rica en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.87 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en **"15 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 18 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

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 al C. José Luis Álvarez Cárdenas, Representante Legal de "COSTRUTTO", 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 "LOS CIPRESES RESIDENCIAL"**, ubicado en Privada Cipreses No. 115, Lote 6 del predio 2 de la Rica, Fracción II Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 2,033.87 m² y clave catastral 140311001099037, consistente en **"15 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 21 y 22 respectivamente del Dictamen Técnico, así como el indicado en el Considerando 23, relativo al Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, 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 Santa Rosa Jáuregui y C. José Luis Álvarez Cárdenas, Representante Legal de “COSTRUTTO”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 26 DE ABRIL DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**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 09 de mayo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población y modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 15 de la Manzana 42, Zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Terrasola S.A. de C.V. a través de su Administrador Único el C. Antonio Jesús Sola Gutiérrez, solicita el incremento de densidad de población de 250 Hab./Ha. a 1,200 Hab./Ha., para el predio identificado como Lote 15 de la Manzana 42, Zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **336/DAI/2016**.
5. Se acredita la legal existencia de la persona moral denominada Terrasola S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 74,105 de fecha 30 de noviembre de 2010, pasada ante la fe del licenciado Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación Notarial de Querétaro.
6. La solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 85,389 de fecha 13 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Erick Espinoza Rivera, Notario Titular de 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 90622/6 de fecha 30 de junio de 2016.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/399/2017 de fecha 21 de febrero de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0336/2017 de fecha 29 de marzo de 2017, remitió la opinión técnica número 062/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Antonio de Jesús Sola Gutiérrez, Representante Legal de “Terrasola”, S.A. de C.V., solicita el incremento en la densidad de población, así como la modificación a la normatividad por zonificación para el predio ubicado en Calle Paseo del Mesón No. 6, identificado como Lote 15, Manzana 42, del fraccionamiento Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, identificado con clave catastral 14 01 001 22 109 015.
2. Mediante escritura 74,105 de fecha 30 de noviembre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Erik Espinoza Rivera, Notario Público Titular de la Notaría número 10 de esta Demarcación Notarial, se formaliza la constitución de la empresa denominada “Terrasola” Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura que no presenta inscripción ante el Registro Público de La Propiedad.

Es de destacar que en el artículo noveno de la citada escritura, en el apartado de transitorios, en el transitorio segundo, se designa al C. Antonio Jesús Sola Gutiérrez, como administrador único de la empresa.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote de terreno ubicado en calle Paseo del Mesón N° 6, marcado como lote 15, de la manzana 42, zona 1 del fraccionamiento Jurica, a favor de la persona moral denominada "Terrasola", S.A. de C.V. mediante escritura número 85,389 de fecha 13 de mayo de 2016, pasado ante la fe del Lic. Erik Espinosa Rivera, Notario Público Titular de la Notaría número 10 de esta Demarcación Notarial, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con la escritura de propiedad referida, el predio en estudio identificado como Lote 15 de la manzana 42, cuenta con una superficie de 1,200.00 m².

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 250 Hab./Ha. (H2.5).

5. Con base en lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la viabilidad de uso de Suelo IUS201607892 de fecha 17 de octubre de 2016, en el que se informa que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 250 Hab./Ha. (H2.5), adicionalmente se refiere que el predio es exclusivamente habitacional y puede desarrollar un máximo de seis (6) viviendas.

6. Se hace notar que no obstante que la escritura de propiedad ubica al predio en el fraccionamiento Jurica, forma parte de del Poblado de Jurica ubicado al norponiente de la ciudad, dentro de una sección regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), promovido para regularizar un asentamiento para vivienda unifamiliarde tipo popular, con una conformación heterogénea en la conformación, superficies y dimensiones de sus lotes, con un trazo irregular en sus vialidades, con sección acorde con calles locales, lo que limita un tránsito fluido, en donde la urbanización de las vialidades se dio a través de programas municipales y estatales, presentando en algunas zonas la falta de servicios de infraestructura.

Se hace notar que al encontrarse el asentamiento en una zona intermedia entre el fraccionamiento Jurica Campestre al sur y la zona de Juriquilla al norte, con conexión hacia la carretera federal 57 (Paseo de la República), recientemente se rehabilitaron sus vialidades principales, entre las que se encuentran la Avenida Camelinas, el Boulevard Fray Antón de Montesinos y la calle Paseo del Mesón, en su sección vial que da frente al predio en estudio, sobre las que se han establecido espacios de equipamiento urbano (instituciones educativas, áreas de recreación y deporte), así como comerciales y de servicios, y conjuntos habitacionales en condominio, con vivienda de tipo residencial en la zona en que se encuentra el predio en estudio, dada su cercanía e influencia con el fraccionamiento Jurica Campestre.

7. En lo que se refiere a la propuesta del promotor, señala que pretende llevar a cabo en el predio en estudio, un proyecto habitacional que contempla la construcción de una edificación de 9 niveles, considerando una altura aproximada de 36.00 metros, con coeficientes de ocupación y de utilización de suelo superiores a los que marca el la normatividad por zonificación del citado instrumento de planeación urbana, para lo cual el desarrollo de su proyecto requiere de la modificación de la normativa conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.6	0.53	-0.07
Coeficiente de utilización de suelo (CUS)	1.8	5.15	+3.35
Altura Máxima de las edificaciones	10.50 metros	36.00 metros	+25.50 metros

8. Conforme a la superficie de 1,200.00 m² y la densidad de población de 250 hab./ha., con que cuenta el predio, se pueden desarrollar hasta 6 viviendas, no obstante el promotor solicita una densidad de población, para el desarrollo de un proyecto con un máximo de 29 viviendas, para un incremento de 23 viviendas adicionales, lo que corresponde a un incremento de cinco veces el número máximo de viviendas autorizadas, conforme a la densidad de población actualmente asignada al predio.

9. El promotor no presenta el proyecto arquitectónico a desarrollar en el sitio, que permita su análisis para conocer los alcances del mismo, así como información que emita la Comisión Estatal de Aguas para verificar si se cuenta con cobertura para la emitir la

factibilidad de dotación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, que garanticen soportar el incremento de viviendas adicionales que se pretenden llevar a cabo en el sitio.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observa que el predio cuenta con una construcción desarrollada en dos niveles, con características de una casa habitación y espacios al frente destinados para actividades comerciales y/o de servicios, con acceso a través de Paseos del Mesón, vialidad recientemente rehabilitada con arroyo vehicular y banquetas a base de concreto estampado, en buen estado y con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como con alumbrado público, existiendo en la zona, el paso de transporte público con frecuencia de paso continuo en la zona.

La zona predomina la vivienda con construcciones en uno y dos niveles, no obstante colinda el predio con una unidad en condominio en la que se cuenta con edificaciones de tipo vertical, con una altura similar a la pretendida, sobre un predio que cuenta con espacio para área de amenidades y recreativas de los habitantes del condominio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población para el predio identificado como lote 15 de la manzana 42, zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, con superficie de 1,200.00 m², e identificado con la clave catastral 14 01 001 22 109 015; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con el objeto de apoyar el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, por lo que con la autorización a la modificación de densidad de población para el predio, se genera un equilibrio de usos en la zona, integrándose el proyecto a la imagen urbana de la zona sin generar un impacto urbano negativo, que al ubicarse el predio en una zona ya impactada se dará un aprovechamiento a la infraestructura urbana instalada en el sitio, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo en caso de que el H. Ayuntamiento autorice el incremento de densidad de población para el predio, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente, así como presentar su propuesta respecto al área de transmisión gratuita a favor del municipio de Querétaro para equipamiento urbano, para su desarrollo como condominio y/o unidad condominal.
- Previo a llevar a cabo ante la autoridad municipal correspondiente para la obtención de autorizaciones para el desarrollo de su proyecto, el propietario del predio debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- Obtener el estudio y/u opinión emitida por la Secretaría de Movilidad, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.

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

8. Con la finalidad de contar con un análisis técnico con respecto al proyecto que se pretende desarrollar en el predio identificado como Lote 15 de la Manzana 42, Zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad mediante el oficio SAY/DAI/163/2017, que emitiera su opinión al respecto.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2509/2017 de fecha 02 de mayo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población y modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 15 de la Manzana 42, Zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor. Lo anterior con el objeto de apoyar el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, por lo que con la autorización a la modificación de densidad de población para el predio, se genera un equilibrio de usos en la zona, integrándose el proyecto a la imagen urbana de la zona sin generar un impacto urbano negativo, que al ubicarse el predio en una zona ya impactada se dará un aprovechamiento a la infraestructura urbana instalada en el sitio, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de mayo de 2017, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 17 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población y modificación a la Normatividad por Zonificación, para el predio identificado como Lote 15 de la Manzana 42, Zona 1, fraccionamiento Jurica, ubicado en Paseo del Mesón N° 6, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del estudio técnico que para ello, emita la Secretaría de Movilidad, debiendo dar cumplimiento a todas las disposiciones que en él se señalen, y remitiendo copia de su cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para su conocimiento. De conformidad con el considerando 8 del presente Acuerdo.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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 a los propietarios del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 30 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique a la persona moral denominada Terrasola S.A. de C.V. a través de su Administrador Único el C. Antonio Jesús Sola Gutiérrez...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE MAYO 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Angel Adrian Castillo Alvarado, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, 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 Popular denominado “**PUERTA DEL ENCINO 4**”, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**62 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,215 de fecha 18 de junio de 2001, pasada ante la fe del Lic. José Luis Bravo Mendoza, Notario Público número 29, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar la constitución de una sociedad denominada Comebi del Centro, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el del Folio Mercantil / Folio de Mueble número 815, de fecha 18 de enero de 2002.

2. Mediante Escritura Pública número 26,498 de fecha 18 de febrero de 2010, pasada ante la fe de Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público adscrito a la Notaría número 35, de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del oficio expedido mediante oficio No. DDU/COPU/FC/5416/2009 de fecha 30 de noviembre de 2009, por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el cual se autoriza la Relotificación de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento denominado Puertas de San Miguel, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el presente condominio, a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, compareciendo la sociedad mercantil denominada Promotora Inmobiliaria San Miguel Carrillo, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente D y Fideicomisario en Cuarto lugar; la sociedad mercantil Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente G y Fideicomisario en Séptimo lugar; la sociedad mercantil ALDE INV, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente H y Fideicomisario en Octavo lugar; Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar y Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como Fiduciaria del Fideicomiso número 80525, Radix II, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante los folios inmobiliarios: 00342956/0005, 00342957/0005, 00161159/0024, 00342958/0005, 00342959/0005, 00342960/0005, 00342961/0009, 00342962/0005, 00342963/0006, 00342964/0006, de fecha 19 de abril de 2010.

3. Mediante Escritura Pública número 26,156 de fecha 13 de abril de 2016, pasada ante la fe de Lic. Jaime Delgado Alcalde, Notario Público adscrito a la Notaría número 20, en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar el otorgamiento de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos y Administración y Poder Especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a sus facultades para actos de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro S.A. de C.V., a favor de los Licenciados Francisco Javier Rivera Rivera y Angel Adrián Castillo Alvarado.

4. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos de fecha 06 de abril de 2009, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento localizado en Camino a Mompani S/N.

5. El desarrollador presenta Publicación en Gaceta Municipal Numero 48 Tomo II, de fecha 30 de agosto de 2011, en relación a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 y 13 el Fraccionamiento denominado Puertas de San Miguel, en que se incluye el lote en que se desarrolla el presente condominio.

6. Mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima,

Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fiduciario, a favor de Municipio de Querétaro, en su carácter de Adquirente, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Puertas de San Miguel; inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios: 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0002, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002, 00343925/0002, de fecha 21 de mayo de 2010, respecto a las siguientes etapas, con lo que se da cumplimiento respecto a las áreas de transmisión gratuita para el desarrollo del presente condominio:

- Etapa 3: una superficie de 13,057.57 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 4,054.82 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la manzana 47.
- Etapa 4: una superficie de 22,438.24 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 16,312.10 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 49.
- Etapa 5: una superficie de 32,631.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 7,564.57 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 20,830.56 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 49.
- Etapa 6: una superficie de 47,447.99 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 40,167.50 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 28,365.01 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 58.
- Por lo que respecta a la etapa 7 del fraccionamiento Puertas de San Miguel: una superficie de 12,503.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 11,487.82 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,011.38 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 59.
- Etapa 10: una superficie de 16,416.09 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 37,253.51 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,262.43 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2 y 3 de la manzana 63.
- Etapa 11: una superficie de 30,172.92 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,906.63 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 60.
- Etapa 12: una superficie de 20,511.85 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 6,029.29 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana 62.
- Etapa 13: una superficie de 23,879.09 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,900.09 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 61.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201500775 de fecha 18 de febrero de 2015, dictamino factible ubicar en el Lote 4, de la Manzana 48, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 8,339.34 m², setenta y siete (77) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 15-203-06, Expediente QR-024-08-D, de fecha 17 de octubre de 2016, emite la aprobación de proyecto para el Condominio Puerta del Encino 120, solicitado por Scotiabank Inverlat, S.A Inst. de Banca Múltiple Grupo financiero Scotiabank Inverlat Fideicomiso 170073720, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120 (lote 4), Fraccionamiento Puertas de San Miguel, para 62 viviendas.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0137/2015 de fecha 07 de diciembre de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos al Condominio Puerta del Encino 131 de tipo popular, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número CIN201600005, de fecha 11 de febrero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 4”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino s/n, Manzana 48, Lote 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, consistente en **“62 VIVIENDAS”**.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número LCI/00005/201600465, de fecha 19 de febrero de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 4”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 120, Manzana 48, Lote 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la que se autoriza la construcción de 3,310.40 m², el Bardeo de 351.22 ml y el Alineamiento de 155.83 ml, para **62 VIVIENDAS** bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La Secretaría de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP. C-006/17**, de fecha 27 de enero de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular** denominado **“PUERTA DEL ENCINO 4”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“62 VIVIENDAS”**.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-006/17**, de fecha 27 de enero de 2017 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 4”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7942988 de fecha 22 de febrero de 2017, por la cantidad de \$5,012.00 (Cinco mil doce pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7942987 de fecha 22 de febrero de 2017, por la cantidad de \$33,359.00 (Treinta y tres mil trescientos cincuenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/328/2017 de fecha 26 de enero de 2017, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 4”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 61.52% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1'242,737.70 (Un millón doscientos cuarenta y dos mil setecientos treinta y siete pesos 70/100 M.N.), correspondiente al 38.48% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,484,235.51	X	38.48%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,242,737.70	

(Un millón doscientos cuarenta y dos mil setecientos treinta y siete pesos 70/100 M.N.).

15. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/328/2017 de fecha 26 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza folio número 725386 fecha 26 de enero de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., por un monto de \$1'242,737.70 (Un millón doscientos cuarenta y dos mil setecientos treinta y siete pesos 70/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1602/2017, de fecha 05 de abril de 2017, emite la aceptación de la fianza folio número 725386 fecha 26 de enero de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/328/2017 de fecha 26 de enero de 2017.

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 por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado “PUERTA DEL ENCINO 4”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 denominado “PUERTA DEL ENCINO 4”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 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 Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 4”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,339.34 m² y clave catastral 140100128319005, consistente en **“62 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$3,964,204.00 (Tres millones novecientos sesenta y cuatro mil doscientos cuatro pesos 10/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar

contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 3,310.40 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCI/00005/201600465, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 4"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,339.34 m² y clave catastral 140100128319005, consistente en **"62 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

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 Lic. Ángel Adrián Castillo Alvarado, Representante Legal de "Comebi del Centro", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 4"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino No. 120, Manzana 48, Lote 4, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8,339.34 m² y clave catastral 140100128319005, consistente en **"62 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 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 Félix Osoreo Sotomayor y al Lic. Ángel Adrián Castillo Alvarado, representante legal de la empresa denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 2 DE MAYO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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 27 de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Donación de una fracción con superficie de 587.50 m², para incorporarse al predio ubicado en el Boulevard El Palomar lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento "El Palomar Residencial", Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, predio que por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, previamente se autorizó su donación a favor de la "Fundación Soffy, Una Mano Amiga", A.C., para la construcción de las instalaciones de la asociación, así como la modificar el destino de la misma de infraestructura vial, a Equipamiento Institucional, para su desarrollo como un proyecto integral; el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIONES I Y XII, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, 80, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2217, 2225 Y 2230 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 15 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 19, 20 Y 28 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 1, 7, 51, 52, 57 Y 58 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 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. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.

4. Mediante oficios dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Fundación Soffy, Una Mano Amiga, Asociación Civil, solicita la donación de una superficie de 587.50 m², colindante con el predio identificado como Lote 2, Mz. 1, ubicado en el Boulevard El Palomar, fraccionamiento El Palomar Residencial, el cual les fue donado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de septiembre de 2015; radicándose el presente asunto en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 83/DAI/2015.

5. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 6,766 de fecha 08 de septiembre de 2004, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Sánchez Vallejo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 26, de la Demarcación Notarial de Querétaro.

6. La Secretaría del Ayuntamiento giró los oficios SAY/DAI/267/2015 y SAY/DAI/671/2016, a la Secretaría de Administración, a fin de que emitiera su opinión al respecto, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/0580/2016 remite la opinión con número de Folio 032/2016 en la que informa que el predio solicitado en enajenación cuenta con una superficie de 586.761 m², y forma parte de las vialidades transmitidas a Municipio, sin embargo derivado de un trazo distinto al autorizado en el proyecto de lotificación, fue que se generó el remanente que se solicita en donación, encontrándose actualmente válido.

7. Derivado de lo anterior, se solicitó mediante oficio SAY/DAI/881/2016 a la Secretaría de Obras Públicas emitiera su opinión al respecto, dependencia que mediante oficio SOPM/1565/2016 informa que considera viable la donación de la superficie referida, toda vez que no se tiene considerada para la ejecución de algún proyecto, ni la ampliación de la vialidad denominada Blvd. El Palomar.

8. Asimismo mediante oficio SAY/DAI/1012/2016 se pidió a la Secretaría de Movilidad una opinión respecto a la donación solicitada, misma que ingresó en la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEMOV/0785/2016 en la que informa que considera viable la donación referida, toda vez que las vialidades proyectadas para el fraccionamiento El Palomar Residencial se encuentran concluidas y en operación, teniendo un adecuado nivel de servicio, por lo que no se considera necesaria para la generación de una eventual ampliación vial; además de que esa Secretaría no tiene proyectada la realización de algún proyecto u obra en materia de movilidad al interior del predio referido.

9. Igualmente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/1210/2016 a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica correspondiente, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1194/2016 remitió la opinión con número de folio 130/16, de la cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **M. A. Sara Meza Maldonado, Fundadora y Presidenta de la persona moral denominada “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., solicita la donación de una fracción con superficie 587.50 m², anexa al predio ubicado en el Boulevard El Palomar lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior dado que dicha superficie está integrada físicamente con el lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento, el cual previamente fue donado por el H. Ayuntamiento de Querétaro mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de diciembre de 2015, con el objeto de llevar a cabo la construcción de instalaciones de la asociación, con las que se pretende dar atención para la recuperación de las habilidades cognitivas de menores de edad con cáncer y/o insuficiencia renal crónica.

2. Mediante escritura 40,567 de fecha 6 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular Número 24 de esta Demarcación Notarial, se formaliza la Constitución de la Fundación Soffy, Una Mano Amiga, A.C., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Sello Electrónico de Registro, bajo el folio de personas morales 10870/0001 de fecha 12 de septiembre de 2013.

En la escritura referida en que se formaliza la constitución de la Asociación Civil, se designa como apoderado legal de la Fundación Soffy, Una Mano Amiga, A.C., al C. Epigmenio Muñoz Guevara.

3. De conformidad con la información proporcionada por la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., dicha asociación corresponde a una fundación sin fines de lucro, y cuyo objeto social tiene como finalidad lo siguiente:

- Brindar apoyo económico alimentario, psicológico, nutricional, médico, educativo, orientación social y de gestión a los padres de familia o tutores responsables del cuidado de menores de edad con cáncer y que por sus características socioeconómicas se vean impedidos para satisfacer por sí mismos los requerimientos básicos para su subsistencia.
- Gestionar el apoyo económico para los niños que requieran un trasplante de médula ósea, y que por sus carencias socioeconómicas, se vean impedidos para satisfacer el costo de medicamentos, procedimientos y demás insumos que se requieran para llevar a cabo el trasplante.
- Gestionar medicamentos urgentes para atención médica que la institución tratante no tenga en existencia y que los padres o tutores no puedan costear.
- Ofrecer apoyo psicológico a los niños con cáncer durante su tratamiento médico y en etapa clínica.
- Gestionar la atención de los Institutos Municipales de Desarrollo Integral de la Familia, para que brinden apoyo a los hijos y familiares directos del niño con cáncer durante su tratamiento, entre otras.

4. Mediante el oficio DIF/DGE/0124/2015, la Lic. Myriam Cevallos Alcocer, Directora General del DIF municipal, extiende constancia, en donde manifiesta que derivado de la visita a la fundación, se verifica que el objetivo para la cual fue creada la fundación, se cumple de manera satisfactoria.

5. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor del Municipio de Querétaro, mediante la escritura pública número 6,766 de fecha 8 de septiembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, Notario Público Adscrito de la Notaría número 26 de esta Ciudad, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad y de Comercio bajo el Folio Real No. 168882/1 de fecha 21 de enero de 2005, donde se protocoliza la transmisión por parte de la persona moral denominada “RIGOR”, S.a. de C.V., a favor del Municipio de Querétaro de las áreas para equipamiento urbano, por concepto de la donación que resulta de la autorización del fraccionamiento de urbanización denominado “El Palomar Residencial”, en la que se transmite a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 5,589.67 m² por concepto de áreas de donación para equipamiento urbano, correspondiente al 10% de la superficie total del fraccionamiento, distribuidos conforme a lo siguiente:

Lote No. 2 Manzana 1 con superficie de 2,282.77m²
Lote No. 3 Manzana 1 con superficie de 296.00m²
Lote No. 4 Manzana 1 con superficie de 310.00m²
Lote No. 2 Manzana 2 con superficie de 2,700.90m²

6. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, 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 22 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el

folio 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el fraccionamiento El Palomar Residencial, se ubica en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), dentro del cual la fracción en estudio solicitada en donación, corresponde a una sección de la vialidad denominada Boulevard El Palomar, la cual forma parte de la estructura vial del fraccionamiento.

7. De revisión plano de lotificación del fraccionamiento El Palomar Residencial, se verificó que el lote 2 de la manzana 1 con superficie de 2,282.77 m², corresponde a un predio transmitido a favor del municipio por concepto de equipamiento urbano, del cual se autorizó por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de diciembre de 2015 su donación a favor de la Asociación con el objeto de llevar a cabo la construcción de sus instalaciones, sin embargo al realizar el levantamiento del predio, se encontró que el trazo de la vialidad no se realizó conforme a lo autorizado, por lo que las banquetas y arroyo tienen un desfase hacia el oriente generando un espacio intermedio entre el citado lote y la vialidad, debido a lo cual y dada la ubicación de dicho espacio, que de acuerdo con datos del solicitante tiene una superficie de 587.50 m², requieren para dar acceso al predio, además de un mayor aprovechamiento a su proyecto, incorporándola con el uso de Equipamiento Institucional asignado al lote en mención.

De visita al sitio se corrobora que la fracción en estudio está integrada físicamente al lote 2 de la manzana 1, conformando una unidad topográfica colindante con el Boulevard El Palomar, el cual conserva la sección autorizada tanto en sus banquetas como en su arroyo, por lo que no se afecta la movilidad, dando continuidad a los flujos vehiculares y peatonales, siendo necesaria dicha fracción para dar acceso al referido lote, ya que de otra manera se tendría que modificar el trazo de la vialidad, la cual se incorporaría a través de un deslinde catastral, al no ser susceptibles de subdivisión las vialidades.

8. De revisión a la tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se verificó que en áreas con zonificación de Equipamiento Institucional, son permitidas las instalaciones de Asistencia Social y de Salud, acordes con las que brinda la Asociación.

Derivado de lo anterior, de considerar por el H. Ayuntamiento de Querétaro, la donación de la superficie solicitada, se requiere modificar el destino de la misma de infraestructura vial (vialidad existente), a Equipamiento Institucional, igual al del predio al que se incorpora.

9. Mediante oficio SA/DAPSI/DAMBI/580/2016 de fecha 2 de mayo de 2016, la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, emite la Opinión Técnica con Folio 032/2016, señala que el predio solicitado, con superficie de 586.761 m², forma parte de las vialidades transmitidas al Municipio de Querétaro por el fraccionamiento El Palomar Residencial, encontrándose actualmente baldío, colindando con el predio que fue donado mediante Acuerdo de Cabildo a "Fundación Soffy, una Mano Amiga" A.C.

Adicionalmente se señala que derivado de un trazo distinto al autorizado en el proyecto de lotificación, es que se generó el remanente que se solicita en donación.

10. La Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, mediante oficio SOPM/1565/2016, de fecha 25 de mayo de 2016, emitido por el Ing. José Hiram Villeda Rodríguez, Secretario de Obras Públicas Municipales, señala que la Secretaría a su cargo solo tiene competencia en materia de obra pública, por lo que sobre la superficie solicitada en donación, no tiene considerada la ejecución de algún proyecto, ni la ampliación de la vialidad denominada Boulevard El Palomar, por lo que es viable la donación a favor de la peticionaria.

11. Mediante oficio SEMOV/0785/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emitido por el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, informa que la vialidad proyectada como parte del fraccionamiento El Palomar Residencial, ya se encuentra concluida y en operación, y que dicha vialidad tiene una jerarquía local y actualmente cuenta con un adecuado nivel de servicio, por lo cual la superficie remanente no se considera necesaria para la generación de una eventual ampliación vial, adicionalmente señala que la Secretaría de Movilidad, no tiene proyectada la realización de algún proyecto u obra en materia de movilidad al interior del predio, por lo que considera viable la donación referida.

12. El fraccionamiento el Palomar Residencial corresponde a un desarrollo consolidado, que consta de dos macrolotes en los que se desarrollaron proyectos para vivienda bajo régimen de propiedad en condominio, con viviendas desarrolladas en dos niveles siendo viviendas de tipo residencial medio, y áreas verdes al frente de los condominios a los que dan servicio. Así mismo el fraccionamiento colinda al sur con la Ampliación del fraccionamiento Plazas del Sol Tercera Sección, con quien tienen conexión directa y en el que fue desarrollado con vivienda de interés social, y al poniente a una distancia aproximada de 300 metros, se conecta con la Avenida del Parque, vialidad con carácter comercial y de servicios que alberga actividades de mediana y alta intensidad, siendo esta vía, una vialidad de primer orden que sirve de comunicación entre la zona sur con la zona centro de la ciudad.

13. De visita al sitio para conocer las características de la zona se tiene que la fracción solicitada en donación, es colindante a lote donado a la institución, y corresponde a una fracción que da frente al predio, con la vialidad denominada Boulevard Palomar, adicionalmente se verificó que la zona cuenta con red sanitaria, hidráulica y eléctrica, y que la vialidad que da frente al predio, se desarrolla a base de carpeta asfáltica en su arroyo vehicular, contando adicionalmente con banqueta y guarnición de concreto al frente del predio, y careciendo de construcción alguna en su interior.

OPINIÓN TÉCNICA:

Por lo anterior y una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable, la donación de de una fracción con superficie 587.50 m², para incorporarse al predio ubicado en el Boulevard El Palomar lote 2 de la manzana 1, del**

fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, predio que por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, previamente se autorizó su donación a favor de la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., para la construcción de las instalaciones de la asociación, así como la modificar el destino de la misma de infraestructura vial (vialidad existente), a Equipamiento Institucional, para su desarrollo como un proyecto integral.

Lo anterior al tratarse de una superficie integrada al lote 2 de la manzana 1, con quien conforma una unidad topográfica, dada su ubicación intermedia con el Boulevard El Palomar, la cual servirá para dar acceso al proyecto a desarrollar en el sitio, sin que se afecte la movilidad vial de la zona consolidada y en operación, siendo que permitirá generar un proyecto que cuente con condiciones adecuadas para las instalaciones de la institución, y brindar un servicio adecuado y de calidad a la ciudadanía que requiera los servicios ofrecidos por la institución, y toda vez que el uso pretendido forma parte de la dotación de los servicios complementarios, que fortalecen la asistencia y que se enfocan en conservar y/o recuperar las habilidades cognitivas del paciente menor de edad con cáncer o con insuficiencia renal crónica, se apoya a lo señalado en el Plan Municipal 2012 – 2015 que en el eje 3 relativo al desarrollo y justicia social refiere como objetivo *Brindar atención integral y protección jurídica a personas, familias y grupos vulnerables, que por su situación requieren de asistencia social para mejorar sus condiciones de bienestar*, sin embargo se recomienda condicionar a lo siguiente:

- El promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Administración así como con la Dirección General Jurídica, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, para lo cual, los gastos de escrituración y dotación de servicios de infraestructura que requiera para su actividad, correrán a cargo del solicitante, y en 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.
- Dado que la superficie en donación forma parte de la superficie vial transmitida al municipio, misma que no es posible subdividir y al no contar con una clave catastral, se considerará como validos los datos que resulten del deslinde catastral que incluya tanto el lote 2 de la manzana 1, como de la fracción en donación, los cuales se fusionarán de acuerdo a dicho deslinde o lo que corresponda.
- Una vez que se cuente con la escritura a favor de la Fundación, se deberá llevar a cabo ante la Ventanilla única de Gestión del Municipio de Querétaro, la solicitud de trámites, y permisos que requiera para desarrollar su proyecto, para lo cual deberá dar cumplimiento a los reglamentos y normatividades aplicables, en donde los costos que se generen por dichos trámites correrán por cuenta del solicitante.
- Queda el promotor condicionado a que en un plazo no mayor a un año, inicie los trámites correspondientes para desarrollar su proyecto, ya que de no hacerlo, el predio deberá ser restituído al Municipio de Querétaro.
- Derivado de lo señalado en el artículo 30 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, el plazo máximo dentro del cual deberá iniciarse la utilización del bien donado, se establecerá en el Acuerdo del Ayuntamiento respectivo, en su defecto se entenderá que el plazo será de dos años tratándose de bienes inmuebles sin construir y de 6 meses en el caso de bienes inmuebles construidos.

Adicionalmente derivado del citado artículo, si el donatario no iniciare los trámites de regularización de las instalaciones del bien dentro del plazo previsto, o habiéndolo hecho le dé un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se revocará la donación y las mejoras y obras realizadas al interior del predio pasarán a formar parte del Municipio de Querétaro sin que el mismo tenga que realizar pago alguno por dichas obras.

Las condiciones a que se refiere éste artículo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

- Derivado del proyecto que pretenda desarrollar, deberá obtener el Visto Bueno otorgado por la Unidad de Protección Civil, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones y medidas de mitigación que le sean señalados.”

10. La Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante oficio SAY/DAI/671/2016 a la Secretaría de Administración, emitiera dictamen de valor de dicha propiedad inmobiliaria, dependencia que mediante oficio DAPSI/DABMI/AII/0810/2016 remitió el Dictamen de Valor número DVSPI-023/2016 y del cual se desprende lo siguiente:

“...D I C T A M E N

*Una vez revisados los antecedentes y realizando el análisis y valoración del valor catastral de terminando en el segundo párrafo del considerando 4 del presente, la Secretaría de Administración considera que el valor catastral de **\$1,502,105.60 (UN MILLÓN QUINIENTOS DOS MIL CIENTO CINCO PESOS 60/100 M.N.)**, del predio con superficie de 586.761 m2, colindante con el predio identificado como Lote2 de la Manzana 1, ubicado en Boulevard El Palomar, Fraccionamiento El Palomar Residencial, es procedente; teniendo en cuenta, que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que es determinada por la Dependencia encargada del Catastro Municipal.”*

11. La Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1585/2016 a la Secretaría de Administración solicitando emita el Criterio de Racionalización correspondiente, mismo que remitió la Dirección de Adquisición y Contratación de Servicios mediante oficio DACBS/3461/2016, el que textualmente señala:

“...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 donación en favor de “Fundación Soffy, una mano amiga A.C.” de un terreno con superficie de 587.60 m2 identificado como lote 2 de la manzana 1, ubicado en Boulevard El Palomar, Fraccionamiento El Palomar Residencial, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

El presente acuerdo es independiente a la figura jurídica y a los términos en que el H. Ayuntamiento autorice la enajenación, así como al cumplimiento a las recomendaciones e instrucciones que él mismo establezca, de conformidad con lo establecido por el artículo 59 del citado Reglamento.”

12. Recibidas 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.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/6562/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que les asisten, 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 donación de de una fracción con superficie 587.50 m2, para incorporarse al predio ubicado en el Boulevard El Palomar lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, predio que por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, previamente se autorizó su donación a favor de la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., para la construcción de las instalaciones de la asociación, así como la modificar el destino de la misma de infraestructura vial (vialidad existente), a Equipamiento Institucional, para su desarrollo como un proyecto integral...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de septiembre de 2016, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA LA DONACIÓN de una fracción con superficie de 587.50 m², para incorporarse al predio ubicado en el Boulevard El Palomar lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, predio que por Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, previamente se autorizó su donación a favor de la “Fundación Soffy, Una Mano Amiga”, A.C., para la construcción de las instalaciones de la asociación, para su desarrollo como un proyecto integral; lo anterior de conformidad con las opiniones número 032/2016 y 130/16 referidas en los considerandos 6 y 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de infraestructura vial a Equipamiento Institucional para una fracción con superficie de 587.50 m², colindante al predio ubicado en el Boulevard El Palomar, lote 2 de la manzana 1, del fraccionamiento “El Palomar Residencial”, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica con número de folio 130/16, referida en el considerando 9 del presente Acuerdo

TERCERO. 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 donación con el donatario, respecto del bien inmueble referido.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que proceda a la baja del activo del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, la superficie objeto de donación propiedad del Municipio de Querétaro.

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 el donatario, 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.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, realicen los trabajos técnicos correspondientes, a efecto de que quede definida la superficie que será objeto de donación, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

SÉPTIMO. Si el donatario, le da un uso distinto, sin la previa autorización del Ayuntamiento, se procederá a la revocación del presente Acuerdo y las mejoras que se hubieran hecho al inmueble pasarán a favor del Municipio. Las condiciones a que se refiere este resolutivo, deberán de insertarse en la escritura pública respectiva.

OCTAVO. Se instruye a la persona moral denominada "Fundación Soffy, Una Mano Amiga", A.C., dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas en la opinión técnica con número de folio 130/16 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mismas que se describen en el considerando 9 del presente Acuerdo.

NOVENO. Se desincorpora del dominio público el bien inmueble que autoriza la donación, en la inteligencia que el uso del mismo, será exclusivamente para la construcción de un proyecto integral, correspondiente a las instalaciones de la asociación.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, con cargo a la persona moral denominada "Fundación Soffy, Una Mano Amiga", A.C.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a la Oficina del Abogado General, a 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.

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, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la persona moral denominada "Fundación Soffy, Una Mano Amiga", A.C..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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 C. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable 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 Residencial denominado “**LA ARBOLEDA III**”, ubicado en Circuito Pizarra s/n, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**80 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 36,309 de fecha 06 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa a plazos celebra la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora, de los predios denominados, Jurica San Juan con una superficie de 320,866.30 m²; Jurica El Mirador superficie de 352,609.70 m²; Jurica Arroyo Seco con una superficie de 547,751.14 m²; Jurica Bellavista con una superficie de 505,329.20 m², ubicados todos los predios en la Ex Hacienda de Juriquilla, Estado de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00466084/0005, 00466085/0005, 00466086/0005, de fecha 31 de marzo de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 286 de fecha 20 de abril de 2005, pasada ante la fe del Lic. Hugo García Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 8, de la Ciudad de Torreón Distrito de Viesca, Estado de Coahuila de Zaragoza, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la propiedad en la Ciudad de torreón, Coahuila, bajo el folio Mercantil Electrónico 77387-1 sección comercio, de fecha 16 de mayo de 2005.

3. Mediante Escritura Pública número 668 de fecha 08 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Tomas Matías Román Mier, Notario Titular de la Notaría número 6, de la ciudad de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza, el señor Rafael Tricio Haro, en su carácter de presidente del consejo de administración de la Sociedad denominada Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., otorga el poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración y poder especial para actos de administración laboral a favor del señor Mauricio Eugenio Pérez Fernández, inscrito en el folio mercantil electrónico numero 77837*1 de fecha 19 de junio de 2015.

4. Mediante Escritura Pública número 38,255 de fecha 13 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro, bajo del folio real número 533632/1 de fecha 9 de junio de 2016, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios GTH, Sociedad Anónima de Capital Variable, se hace constar la protocolización de los siguientes documentos:

- La fusión de los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, folio FUS201600100 de fecha 8 de abril de 2016, para formar un solo predio ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Municipio de Querétaro, con una superficie de 39,367.37 m².
- La subdivisión folio FUS201600101 de fecha 8 de abril de 2016, derivado de la cual quedan dos polígonos que se describen a continuación:
 - a) Fracción A: resultante de la fusión de los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 19,0573.98 m²
 - b) Fracción B: resultante de la fusión de los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, ubicado en circuito Pizarra del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 20,309.39 m²

5. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C-05, de fecha 03 de marzo de 2016, Provincia Juriquilla otorga la Factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para su proyecto en condominio ubicado en los lotes 3, 4 y 5 de la manzana 6 del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 39,367.37 m². para dos condominios que pretende denominar Arboledas II y Arboledas III, con 92 y 83 viviendas respectivamente.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201607442 autorizado en fecha 14 de octubre de 2016, dictaminó factible ubicar en la fracción A resultante de la subdivisión de Lotes 3, 4 y 5, de la Manzana 6, del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, con superficie de 19,057.98 m², ochenta (80) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

7. El condominio "LA ARBOLEDA III" da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, 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 32,655 de fecha 23 de mayo de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00341212/0011, de fecha 16 de agosto de 2013, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficie de vialidad y equipamiento urbano.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos folio número SP-194/2016, de fecha 28 de abril de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Fraccionamiento de Unidad Habitacional, que se encuentra ubicado en circuito pizarra sin número, Fraccionamiento San Isidro II, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/012/2017 de fecha 12 de enero de 2017, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos de la Unidad Condominial denominada La Arboleda III de tipo Residencial (80 viviendas), ubicado en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201700003**, de fecha 27 de enero de 2017, emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LA ARBOLEDA III**", ubicado en Circuito Pizarra s/n, Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**80 VIVIENDAS**".

11. Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., mediante planos sellados de fecha 16 de marzo de 2017, emite el proyecto autorizado de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el condominio habitacional La Arboleda III, ubicado en Circuito Pizarra, Fracción A, Lotes 3, 4 y 5, Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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 \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 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	\$ 12,260,486.26	x1.875%	\$ 229,884.12
--------------------------	------------------	---------	---------------

Total	\$ 229,884.12
(Doscientos veintinueve mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 12/100 M. N.)	

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**LA ARBOLEDA III**", ubicado en Circuito Pizarra s/n, fracción A resultante de la subdivisión de Lotes 3, 4 y 5 de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**80 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.

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 “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**LA ARBOLEDA III**”, ubicado en Circuito Pizarra s/n, fracción A resultante de la subdivisión de Lotes 3, 4 y 5, de la Manzana 6, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**80 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. 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.

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.

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

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización. 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. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 28 DE ABRIL DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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 y VII</u> 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 Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, 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 Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA SAN FRANCISCO**”, ubicado en Avenida La Cantera número 2491, 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. 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 José 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 Fernández, 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 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 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 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 Avenida La Cantera sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

9. 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.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir en forma gratuita a favor de Municipio de Querétaro, al formar parte del fraccionamiento "Las Haciendas", del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada "Desarrollados Inmobiliarios GTH", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 12,124.212 m² por concepto de donación de equipamiento urbano; así como una superficie de 15,376.006 m² por concepto de donación de áreas verdes, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y por último una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades, ubicadas todas dentro del Fraccionamiento Las Haciendas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número 559572/3, 559575/1, 559576/1, 559577/1, 559578/1, 559579/1 de fecha 19 de abril de 2017.

11. El promotor presenta oficio de ingreso ante la Secretaría de Servicios Municipales en el cual solicitó a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorgue el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, propuesto en el predio, ubicado en Avenida La Cantera sin número, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201700333**, de fecha 02 de marzo de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la Avenida la Cantera No. 2491, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la regularización de 10,152.10 m², el Bardado de 544.01 ml y el Alineamiento de 75.58 ml, para un condominio con 120 viviendas.

13. La Secretaría de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP. C-019/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular** denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la Avenida la Cantera sin número, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-019/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Habitacional Tipo Popular** denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la Avenida la Cantera sin número, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7742869 de fecha 21 de febrero de 2017, por la cantidad de \$110,446.00 (Ciento diez mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-7742867 de fecha 21 de febrero de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1512/2017 de fecha 04 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la Avenida la Cantera número 2491, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 66.94% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2,752,410.74 (Dos millones setecientos cincuenta y dos mil cuatrocientos diez pesos 74/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$6,405,152.01	X	33.06%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$2,752,410.74

(Dos millones setecientos cincuenta y dos mil cuatrocientos diez pesos 74/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1512/2017 de fecha 04 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 5429-09913-0, folio 1073566, fecha 10 de abril de 2017, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$2,752,410.74 (Dos millones setecientos cincuenta y dos mil cuatrocientos diez pesos 74/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0356/2017, Expediente QR-011-15-D, de fecha 10 de marzo de 2017, emite prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 556 viviendas y 20 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.

18. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-019/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Habitacional Tipo Popular** denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 18 Tomo CL, de fecha 24 de marzo de 2017.

19. Para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo con folio **EXP. C-019/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Habitacional Tipo Popular** denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de la escritura número 45,279 de fecha 22 de marzo 2017, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 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 Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, ubicado en Avenida La Canteras número 2491, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

2. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SAN FRANCISCO"**, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

3. El promotor deberá presentar el proyecto de electrificación del condominio emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la presente autorización.

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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

5. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$12,395,086.43 (Doce millones trescientos noventa y cinco mil ochenta y seis pesos 43/100 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 10,152.10 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700333**, 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 bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA SAN FRANCISCO**”, ubicado en Avenida La Cantera número 2491, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación

Municipal Felipe Carrillo Puerto 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:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]”; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

“[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]”; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]”; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA SAN FRANCISCO**”, ubicado en Avenida La Cantera número 2491, Lote 1, Manzana 6, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 20 y 21 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos 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 promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA SAN FRANCISCO**”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

CUARTO. El promotor deberá presentar el proyecto de electrificación del condominio emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la presente autorización.

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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 5 DE MAYO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**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; 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 Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, 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 Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ **HACIENDA SANTA CATALINA**”, ubicado en la calle Real de Minas número 2301, 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 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 García 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 José 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 Fernández, 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 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"**.

9. 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.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir en forma gratuita a favor de Municipio de Querétaro, al formar parte del fraccionamiento "Las Haciendas", del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, en que se hace constar la formalización de la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada "Desarrollados Inmobiliarios GTH", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 12,124.212 m² por concepto de donación de equipamiento urbano; así como una superficie de 15,376.006 m² por concepto de donación de áreas verdes, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y por último una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades, ubicadas todas dentro del Fraccionamiento Las Haciendas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número 559572/3, 559575/1, 559576/1, 559577/1, 559578/1, 559579/1 de fecha 19 de abril de 2017.

11. El promotor presenta oficio de ingreso ante la Secretaria de Servicios Municipales en el cual solicitó a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorgue el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SANTA CATALINA"**, propuesto en el predio, 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.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201700323**, de fecha 02 de marzo de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SANTA CATALINA"**, ubicado en Real de Minas No. 2301, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la regularización de 6,346.47 m², el Bardado de 391.13 ml y el Alineamiento de 82.00 ml, para un condominio con 87 viviendas.

13. La Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP. C-020/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emite **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"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-020/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Habitacional 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, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7742870 de fecha 21 de febrero de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintidós pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-7742868 de fecha 21 de febrero de 2017, por la cantidad de \$72,029.00 (Setenta y dos mil veintinueve pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1515/2017 de fecha 04 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"HACIENDA SANTA CATALINA"**, ubicado en la calle Real de Minas número 2301, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 69.40% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,670,841.83 (Un millón seiscientos setenta mil ochocientos cuarenta y un pesos 83/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,199,996.79	X	30.60%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$1,670,841.83

(Un millón seiscientos setenta mil ochocientos cuarenta y un pesos 83/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1515/2017 de fecha 04 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 5429-09912-3, folio 1073563, fecha 10 de abril de 2017, emitida por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$1,670,841.83 (Un millón seiscientos setenta mil ochocientos cuarenta y un pesos 83/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0356/2017, Expediente QR-011-15-D, de fecha 10 de marzo de 2017, emite prórroga de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 556 viviendas y 20 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.

18. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-020/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Habitacional Tipo Popular** denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 37 Tomo I, de fecha 21 de Marzo de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 18 Tomo CL, de fecha 24 de marzo de 2017.

19. Para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo con folio **EXP. C-020/16**, de fecha 15 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **Condominio Habitacional Tipo Popular** denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de la escritura número 45,278 de fecha 22 de marzo 2017, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 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 Popular denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, ubicado en la calle Real de Minas número 2301, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“87 VIVIENDAS”**.

2. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

3. El promotor deberá presentar el proyecto de electrificación del condominio emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la presente autorización.

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 áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

5. Con base en el artículo 258 fracción VIII, del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$7,730,124.23 (Siete millones setecientos treinta mil ciento veinticuatro pesos 23/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,346.47 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700323**, 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 bardeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, ubicado en la calle Real de Minas número 2301, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“87 VIVIENDAS”**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, ubicado en la calle Real de Minas número 2301, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“87 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 20 y 21 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 promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“HACIENDA SANTA CATALINA”**, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

CUARTO. El promotor deberá presentar el proyecto de electrificación del condominio emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la presente autorización.

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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 05 DE MAYO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

Acuerdo No. AA/SF/15/2017

**APLICACIÓN DE DESCUENTOS EN ACCESORIOS GENERADOS EN MATERIA DE IMPUESTO
PREDIAL**

C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA, SECRETARIO DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, con las facultades que me son conferidas por los numerales 31 fracción IV y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 48 fracciones II y IV, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8 fracción VI, 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 2, 12, 15 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4 fracción V, 4 bis fracciones I y V, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga, el día 05 de noviembre del 2008; y considerando la situación económica que atraviesa el país y en beneficio de la ciudadanía del Municipio de Querétaro, como medida de apoyo, aunado al actual desarrollo y aplicación de los sistema automatizados para el pago de contribuciones, que hoy imperan, así como desarrollar y proporcionar mayor impulso y fomento por parte de este Municipio a favor de los contribuyentes, se determina, lo siguiente:-----

CONSIDERANDO

- I.** Que de conformidad con el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que una de las obligaciones principales de los mexicanos, lo es contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal en el Estado y Municipio en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.-----
- II.** Que el numeral 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual, se formara de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos y que las Legislaturas establezcan a su favor, siendo entre ellas, aquellas que deriven de la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los bienes inmuebles.-----
- III.** Que en ese tenor, los artículos 18 y 29 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, señalan que el Impuesto Predial, será un tributo a cargo del Municipio, generado por los predios que se encuentren ubicados dentro del mismo.-----

En la inteligencia de que el Impuesto Predial es uno de los conceptos que mayor incidencia presenta entre los componentes de los ingresos propios de la presente Municipalidad, se considera, que el Impuesto Predial, es el tributo que grava la propiedad o posesión inmobiliaria, en donde los sujetos obligados son los propietarios de los bienes inmuebles, que pueda ser un terreno, vivienda, oficina, edificio o local comercial.-----

IV. Que por los importantes incrementos a principios de año respecto de los insumos básicos, así como de los porcentajes de inflación, tasas de interés, así como del aumento en el valor del dólar en relación al peso mexicano, son elementos que se conjuntan para plantear un panorama económico que se estima adverso en general para los sectores sociales y económicos del país, estados y municipios.-----

V. Que atendiendo y dando cumplimiento a los objetivos, estrategias y metas del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, pormenorizando en lo determinado por el Eje 5. “Gobierno Abierto”, mismo que alude a la Simplificación Administrativa y la incorporación de recursos tecnológicos para un mejor desempeño.-----

Asimismo, y tomando en consideración que nos encontramos en una era de desarrollo tecnológico y uso cotidiano de plataformas de información y comunicación, y con el objetivo de convertir la gestión municipal en un Gobierno Abierto, se implementarán aplicaciones orientadas a diversificar y elevar la eficiencia de la atención ciudadana sin descuido de la calidad y calidez, con el fin de generar el máximo de efectos positivos en el desempeño y eliminar trámites innecesarios, como bien lo son las herramientas tecnológicas aludidas con antelación.-----

VI. Que con fundamento en los preceptos 4 bis fracción VI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, así como 175 y 179 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, los encargados de las finanzas públicas municipales, podrán reducir hasta en un cien por ciento, el importe en las multas y recargos impuestos por autoridades municipales.-----

VII. Que en teniendo como principal objetivo brindar mayor eficiencia, agilidad y seguridad en el servicio de los trámites relativos a los tributos municipales, y atendiendo al correcto uso de los innovadores Sistemas Automatizados tributarios que hoy imperan, así como la nueva modalidad de implementar e impulsar el uso de las plataformas electrónicas del Municipio de Querétaro, como lo es la **Aplicación digital denominada “Querétaro Ciudad Digital”**.-----





VIII. Que a fines de impulsar el uso y operatividad de dicha herramienta tecnológica, se autoriza la aplicación del cien por ciento de descuento en recargos y multas generados de adeudos por concepto de Impuesto Predial, únicamente para personas físicas propietarias de inmuebles, al momento de realizar el pago del tributo que nos ocupa, a través del medio electrónico aprobado por la presente Autoridad.-----

La vigencia de dicha autorización será a partir del día **01 al 30 del mes de junio del ejercicio fiscal 2017**.-----

IX. Es que atendiendo a la presente tesitura, y ante el deber del suscrito de vigilar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y demás disposiciones fiscales aplicables.-----

SE ACUERDA

PRIMERO.- Que de conformidad con los razonamientos de hecho y de derecho vertidos, se autoriza la aplicación del cien por ciento de descuento en los accesorios generados por adeudos en materia de Impuesto Predial, únicamente a las personas físicas propietarias de inmuebles, que den cumplimiento a su obligación fiscal, mediante el medio electrónico mencionado en supralíneas, durante el mes de junio del ejercicio fiscal 2017.-----

SEGUNDO.- Los ciudadanos que durante el ejercicio fiscal 2015, 2016 y 2017 hayan promovido procesos judiciales de orden federal y local en materia fiscal municipal, no podrán ser sujetos, ni acceder a las reducciones contenidas en el presente instrumento, en términos de lo previsto por el precepto 48 fracción I numeral 21 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2017.-----

TERCERO.- La aplicación general del porcentaje de descuentos, no implica que de manera particular se realice el estudio de adeudos que puedan ser sujetos a mayor porcentaje del otorgado en la presente, conforme a las facultades previstas en los artículos citados en el Acuerdo Primero.-----

Municipio de Querétaro, Querétaro, al 26 veinticinco del mes de mayo de dos mil diecisiete.- El Secretario de Finanzas del Municipio de Querétaro, Qro., C.P. RUBÉN GERARDO ÁLVAREZ LACUMA.- Rúbrica.-----

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 (veintitrés) de mayo de 2017 (dos mil diecisiete), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el “Acuerdo por el cual el Honorable Ayuntamiento de Querétaro Manifiesta su Voto a Favor del Proyecto de Ley que Reforma Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro”, que textualmente señala:

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

CONSIDERANDO

1. Conforme a lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa y será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, disposición que se encuentra contenida en el artículo 35 de la Constitución Local de este Estado.
2. La Constitución Política del Estado de Querétaro es la norma fundamental del Estado, la cual, dependiendo de las necesidades y circunstancias que prevalezcan en el Estado, podrá ser adicionada o reformada, conforme a lo establecido en su artículo 39.
3. Para la procedencia de las referidas adiciones o reformas, se requiere la aprobación del Constituyente Permanente consistente en las dos terceras partes del número total de integrantes de la Legislatura del Estado y el voto favorable de las dos terceras partes de los Ayuntamientos, tal y como lo dispone el citado artículo 39 de la norma fundamental del Estado de Querétaro.
4. De acuerdo a lo establecido por el artículo 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, cuando la Legislatura apruebe reformas o adiciones a la Constitución Política del Estado de Querétaro, se remitirá a los Ayuntamientos copia certificada del proyecto de ley aprobado, los Ayuntamientos deberán fundar y motivar el sentido de su voto, mismo que podrá ser a favor o en contra.
5. En atención a ello, mediante oficio de fecha 11 de mayo del año en curso la Diputada Ma. del Carmen Zúñiga Hernández y el Diputado Juan Luis Iñiguez Hernández, en su calidad de Presidenta y Primer Secretario, respectivamente, de la Mesa Directiva de la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro remiten a éste Honorable Ayuntamiento de Querétaro el proyecto de “Ley que reforma diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro ” aprobado en la Sesión del Pleno de la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 11 de mayo del año en curso, oficio que fue recibido en la oficina de la Presidencia Municipal de Querétaro en fecha 16 de mayo de 2017 y remitido a la Secretaría del Ayuntamiento el día 18 de mayo de este año.
6. En virtud de lo cual los asuntos se agregaron al número de expediente DAL/059/2017, radicado en la Dirección de Asuntos Legislativos de la Secretaría del Ayuntamiento, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 20, fracción XVI, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.
7. El párrafo adicionado al artículo 2 de la Constitución Política del Estado de Querétaro se estima por este Órgano Colegiado acertada, al priorizar una perspectiva más humanista en el tratamiento de las personas reclusas, ello conforme a los estándares del sistema internacional de derechos humanos.

En esta nueva visión de los derechos humanos de las personas sentenciadas, entendiéndose que la educación, la capacitación y el trabajo en la ejecución de la pena, son pilares fundamentales para su reinserción a la sociedad, a más de que constituyen derechos inherentes a la persona que de manera alguna son restringidos con la sanción de privación de la libertad.

8. Este Ayuntamiento considera conveniente la propuesta de reformar los artículos 22 y 37 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, a efecto de modificar la fecha en la cual las personas titulares del Poder Ejecutivo y de las Presidencias Municipales, rinden su informe del estado general que guarda la administración pública, ante la Legislatura del Estado y los Ayuntamientos, respectivamente, dando lugar con ello a que dicho testimonio incluya, en su primera exposición, una perspectiva amplia generado por doce meses completos de acciones y en su última versión hasta los días antes de la entrega de la administración.
9. Así también, este Ayuntamiento estima procedente la adición del artículo 37 bis a efecto de establecer, congruente a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, quienes se reputan como servidores públicos, quienes serán responsables por los actos u omisiones en que incurran en el desempeño de sus respectivas funciones y de esta forma dar mayor certeza al título cuarto de la Constitución Local. Así también, es pertinente prever que los servidores públicos de elección popular no generen antigüedad laboral por el tiempo en el cual ejerzan el encargo para el que fueron electos.
10. Atento a lo anterior, este Ayuntamiento estima oportuna y favorable la reforma propuesta en el proyecto de "Ley que reforma diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro" cuyo Artículo Único señala: "Se reforman la fracción X del artículo 22 y 37; se adicionan un nuevo párrafo onceavo al artículo 2, recorriéndose en su orden los subsecuentes y 37 bis, todos de la Constitución Política del Estado de Querétaro..."

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

"ACUERDO

ÚNICO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 39 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro manifiesta su VOTO A FAVOR del proyecto de "Ley que reforma diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado de Querétaro", aprobado en la Sesión del Pleno de la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el día 11 de mayo de 2017.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo surtirá sus efectos al momento de su aprobación.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que remita la certificación correspondiente del presente acuerdo a la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se ordena la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 (TRES) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 23 (VEINTITRES) DE MAYO DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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