

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

14 de Junio de 2017 · Año II · No. 43 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se modifica el similar de fecha 17 de enero de 2017.**
- 7 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado como Lote 4, manzana 9 ubicado en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado “Revolución”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 13 **Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por la autorización de un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en el predio ubicado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, identificado como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 17 **Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso a Equipamiento de Infraestructura (EIN), para el predio identificado como fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para instalar una planta de tratamiento de aguas residuales.**
- 22 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios, considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 28 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 34 **Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 44 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 50 **Acuerdo por el que Se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 55 **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**

- 65 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio de Tipo Comercial denominado “PLAZA PEÑUELAS”, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “33 LOCALES COMERCIALES”.
- 70 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ASTI”, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 15,203.32 m² y clave catastral 140100130075001, consistente en “91 VIVIENDAS”.
- 74 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MARQUES DE CADIZ”, ubicado en Avenida Real del Marques sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,915.902 m², consistente en “96 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 78 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MARQUES DE CASTELLANOS”, ubicado en Avenida Marques de Montemayor sin número, Lote 48, Manzana 8, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “101 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 83 Autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altos Juriquilla”, ubicado en las Parcelas 62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-”A, B y C” P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 de los Ejidos de El Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 91 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “UNICO”, ubicado en Campo Real sin número, Fracción del Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “41 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 95 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”, perteneciente a la Unidad Condominal Torres del Lago, ubicada en Lago Ostión 141-3, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,295.95 m², consistente en “87 VIVIENDAS”.
- 99 **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 “GARZA”, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m², consistente en: “73 VIVIENDAS”.
- 106 Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo Comercial y Servicios (CS) con Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarrotti s/n, fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se modifica el similar de fecha 17 de enero de 2017, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓNES I Y IV, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 85, 86, 93, 94 FRACCIÓNES II Y IX; 96 FRACCIÓN II Y 99 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 8 FRACCIÓN I, 9 FRACCIÓN II Y IX, 12 Y 14 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO:

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala que el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
3. Aunado a lo anterior, el artículo 94 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala que los bienes de dominio público son “Los muebles e inmuebles propios destinados a un servicio público municipal o equiparados a éstos”, y 96 fracción II del mismo ordenamiento indica que son bienes afectados a un servicio público los “Inmuebles directamente destinados para a ello, como bibliotecas, museos, teatros, reclusorios, centros de rehabilitación para menores, dispensarios, hospitales, asilos, guarderías infantiles, lavaderos, públicos y en general todos aquellos adquiridos con fondos municipales para tal efecto”.
4. Que el servicio público es una actividad técnica destinada a la población para satisfacer una necesidad de carácter general y es facultad del Ayuntamiento: autorizar la explotación, uso y aprovechamiento de bienes del dominio público municipal, para la prestación de los servicios públicos municipales; fijar las condiciones que garanticen la conservación, mantenimiento, reparación y acondicionamiento de los bienes del dominio público.
5. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 17 de enero de 2017, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza iniciar el procedimiento para la explotación, uso y aprovechamiento de un predio propiedad del Municipio de Querétaro, para destinarlo a la prestación de actividades acuáticas mediante la construcción de albercas Municipales, señalando en el Considerando ocho del referido acuerdo lo siguiente:

8. En respuesta al oficio SAY/9206/2016 citado en el párrafo que antecede y mediante oficio SA/1074/2016, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 28 de diciembre de 2016, el Secretario de Administración, en atención a la solicitud del Arquitecto Marco Antonio Usabiaga Suárez representante legal de Inmobiliaria Arquitectura y Construcción Arqon, S.A. de C.V., informó que dentro del catálogo de inmuebles propiedad municipal se cuenta con un predio con número de inventario 631, con clasificación de uso de canchas deportivas ubicado en calle Catalina, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie total de 9,485.00 metros cuadrados, e identificado con la clave catastral 140100109319055, y que coincide con las características solicitadas. Lo que se acredita con la Escritura Pública número 13,713. tomo número V, volumen III, expediente 579.93 del protocolo Licenciado Ernesto Zepeda Vázquez, entonces Titular de la Notaría Pública número 16 de esta adscripción.

En este mismo sentido, en el punto de Acuerdo PRIMERO se aprobó lo siguiente:

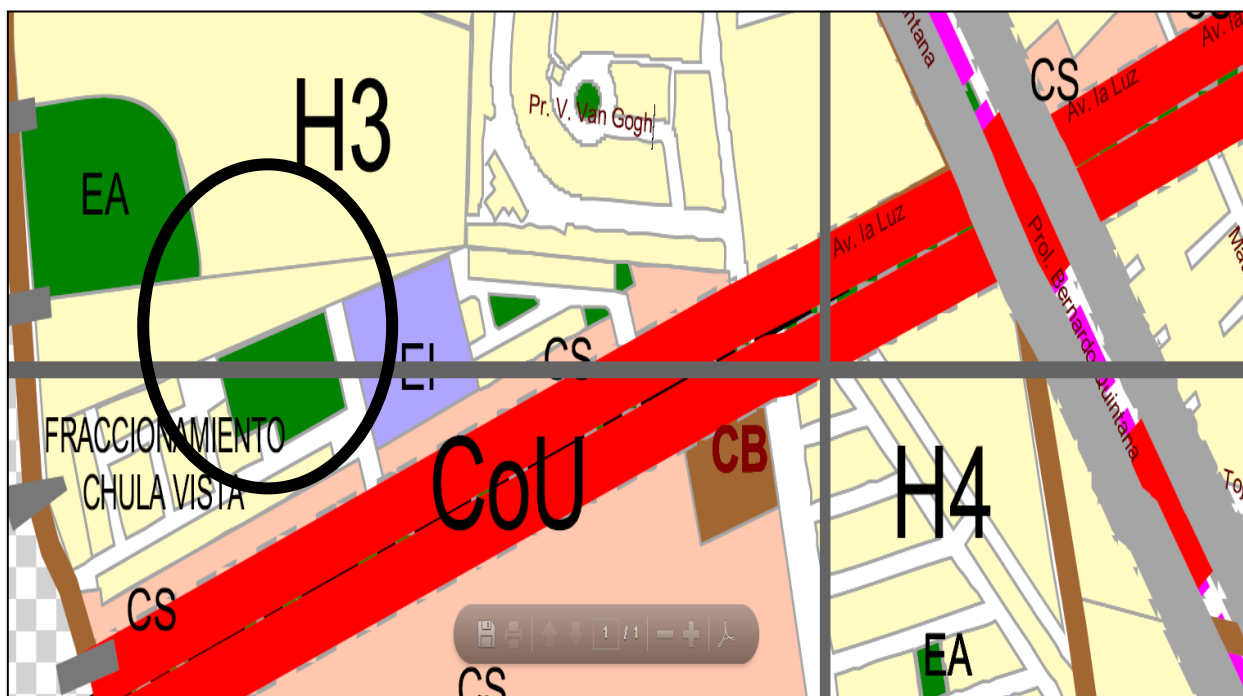
PRIMERO: El Honorable Ayuntamiento autoriza iniciar el procedimiento para otorgar la autorización para la explotación, uso y aprovechamiento, para destinarlo a la prestación de actividades acuáticas mediante la construcción de albercas municipales, del inmueble identificado en el Considerando 8 del presente Acuerdo, a la persona física o moral que resulte ganadora, una vez cumplido el procedimiento licitatorio correspondiente establecido en el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro

vigente en que tenga verificativo el mismo, instaurado por el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, dependiente de la Secretaría de Administración Municipal.

6. Dentro del expediente que se integró para ese efecto en la Secretaría del Ayuntamiento, obra el oficio SA/1074/2016, suscrito por el Secretario de Administración, el C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, donde indica que dentro del inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, los predios que pueden ser considerados para la construcción de albercas olímpicas, semi-olímpicas y canchas de usos múltiples, está el identificado con el número de inventario 1278, ubicado en Av. San Agustín, Fraccionamiento Chula Vista, Delegación Félix Osores Sotomayor, con superficie de 7,624.45 metros cuadrados.

7. Se acredita la propiedad Municipal del inmueble referido líneas arriba, mediante Escritura Pública 84,275 de fecha 27 de mayo de 2005, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría número 8, de esta Demarcación Notarial, hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de marzo de 2005, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mismo que se publicó en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", por el que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización de la etapa 1 del Fraccionamiento Denominado Chula Vista, Delegación Félix Osores Soto Mayor; asimismo hace constar el contrato de Donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de equipamiento urbano y área verde el lote 01 de la manzana M-001, Fraccionamiento Chula Vista, Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta Ciudad, con una superficie de 7,624.451 metros cuadrados, así mismo por concepto de vialidades de la etapa 1 del Fraccionamiento Chula Vista, la superficie de 8,761.314 metros cuadrados. Misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real inmobiliario 176750/1 de fecha 20 de julio de 2005.

8. De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el predio ubicado en *Avenida San Agustín, Fraccionamiento Chula Vista, con una superficie de 7,624.45 metros cuadrados*, mismo que será destinado a la construcción de albercas olímpicas, semi-olímpicas y canchas de usos múltiples; *está como uso permitido en la Zonificación de Equipamiento Institucional*, mismo que se puede apreciar en la imagen siguiente:



9. Mediante oficio SAY/3583/2017, el Secretario del Ayuntamiento, solicitó al Secretario de Desarrollo Sostenible, se sirva elaborar la asignación de uso de suelo respecto del predio ubicado en Avenida San Agustín, Fraccionamiento Chula Vista, Delegación Félix Osores Sotomayor, con una superficie de 7,624.45 metros cuadrados.

10. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/3594/2017 de fecha 06 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología, respectivamente, el expediente en cita para su estudio y consideración. Formándose para tal efecto en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente CHPCPyDUE/386/DPC/2017.

11. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología, para conocer del presente asunto, y en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 establece en su Eje 1, “Ciudad Humana”, como objetivo general ampliar el goce y ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condición de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral. En el Programa 3, CONVIVE, Programa de Apoyo para la Educación, el Arte y la Cultura, el Deporte y la Recreación, señala dentro de sus metas el incremento en un 30%(treinta por ciento) la cantidad de eventos culturales y deportivos en las siete delegaciones del municipio para impulsar la cultura, la recreación y la convivencia familiar en el Municipio de Querétaro, consideran viable la modificación del similar de fecha 17 de enero de 2017, por el que modifica únicamente el predio que un origen fue destinado a la prestación de actividades acuáticas, mediante la construcción de albercas municipales, ubicado en calle Catalina, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con una superficie total de 9,485.00 metros cuadrados, e identificado con la clave catastral 140100109319055; para que se sustituya por el ubicado en Av. San Agustín, Fraccionamiento Chula Vista, Delegación Félix Osoreo Sotomayor, con superficie de 7,624.45 metros cuadrados, en los términos precisados en el presente Acuerdo....”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, apartado V, inciso 19) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“...A C U E R D O:

PRIMERO. Se modifica el similar de fecha 17 de enero de 2017, en términos del considerando seis y ocho del presente acuerdo.

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

TERCERO. Se autoriza que la obligación conferida en el resolutivo SEGUNDO del similar de fecha 17 de enero de 2017, pueda prorrogarse hasta por una ocasión más, por el mismo periodo de tiempo.

CUARTO. Para el desarrollo del proyecto de construcción deberá de adecuarse para que el mismo, se pueda desarrollar en el predio ubicado en Av. San Agustín, Fraccionamiento Chula Vista, Delegación Félix Osoreo Sotomayor, con superficie de 7,624.45 metros cuadrados y llevar todas las acciones necesarias tendientes a la referida construcción.

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

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, al Secretario de Finanzas, de la Secretaría de Administración, y al titular de la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 3 FOJAS ÚTILES EL 13 DE JUNIO DE 2017, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. 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 09 nueve de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado como Lote 4, manzana 9 ubicado en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado "Revolución", Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado como Lote 4, manzana 9 en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado “Revolución”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. El 24 de noviembre del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Eduardo Zavala Berber, mediante el cual solicitó: *“necesito cambiarlo por Uso de Suelo Comercial y de Servicios, ya que debido a las pocas posibilidades de empleo, me estoy viendo en la necesidad de poner un negocio para poder salir adelante con mi familia...”*, radicándose el expediente 323/DAI/2016.

10. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

10.1 Escritura Pública número 13,397 (trece mil trescientos noventa y siete), del 23 de agosto de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública No. 30 de la ciudad de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 10 de diciembre de 2012, bajo el folio inmobiliario 431436/2.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2468/2016 del 08 de diciembre del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 23 de marzo del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0312/2017**, bajo el Folio número **055/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado como Lote 4, manzana 9 en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado “Revolución”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el C. Eduardo Zavala Berber, solicita el Cambio de Uso de suelo, para el predio ubicado en calle División del Norte N° 102, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, Asentamiento Humano Revolución, con superficie de 84.36 m² y clave catastral 14 01 001 28 269 004; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior dado el interés del solicitante, de llevar a cabo en el predio en estudio, la regularización de un local destinado a actividades comerciales.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, correspondiente al lote de terreno marcado con el número 04, manzana 09, ubicado en la Calle Boulevard División del Norte N° 102, en el Asentamiento Humano denominado Revolución, a favor del C. Eduardo Zavala Berber, mediante escritura pública número 13,397, de fecha 23 de agosto de 2012, documento pasado ante la Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00431436/0002, de fecha 10 de diciembre de 2012.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 04, manzana 09, ubicado en Calle Boulevard División del Norte N° 102, cuenta con una superficie de 84.36 m² y clave catastral 14 01 001 28 269 004.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 013/0002, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3).

De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en la zonificación H3, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial

y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie, estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

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

4. Con base en lo referido en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo Folio DUS201604628 con fecha 21 de junio de 2016, en el que señala que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona de uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), por lo que una vez analizada su petición y toda vez que pretende modificar el 100 % del predio de uso habitacional a comercial y servicios, lo cual no es permitido conforme a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, por lo que se dictamina no factible el uso de suelo para ubicar un local comercial y/o de servicios (venta y elaboración de alimentos).

5. El Asentamiento Humano Revolución, corresponde a un desarrollo establecido en la zona de uso común del Ejido San Miguel Carrillo, con vivienda de tipo popular desarrollada en uno y dos niveles, regularizado por CORETT con lotes de dimensiones diversas, mezclados con usos comerciales y servicios de tipo básico ubicados de manera dispersa en calles interiores de la colonia, y con actividades de mediana intensidad sobre las calles Camino a Mompaní, así como con bodegas y talleres dispersos en calles locales, algunos de los cuales se han reubicado, limitando el uso exclusivo de actividades de tipo de usos comerciales y/o de servicios principalmente las de tipo básico, lo que ha permitido recuperar de manera gradual el uso habitacional en la zona mezclado con dichos usos.

6. El predio en estudio se encuentra en una zona en la que predomina el uso habitacional, observando que en la zona se genera una mezcla con actividades comerciales y de servicios anexos a las viviendas, donde el predio se ubica en la esquina formada por las calles Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama y Calle División del Norte, vialidades locales con sección vial amplia, y en una intersección con influencia directa por el camino a Mompaní, vialidad primaria urbana en proceso de rehabilitación, que cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios, que por sus características de mediana intensidad tienen una clasificación habitacional y de servicios.

7. De visita al sitio, se tiene que en el predio en estudio cuenta con una edificación en dos niveles, ocupando la totalidad del terreno, con actividades comerciales en planta baja, y una construcción con carácter de casa habitación en la planta alta. Así mismo se observa en la zona una mezcla de comercios y servicios con viviendas, contando con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, existiendo en la zona el servicio de transporte público, el cual cuenta con un servicio continuo en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de suelo, de habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. y servicios, para el predio ubicado en calle División del Norte N° 102, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, Asentamiento Humano Revolución, con superficie de 84.36 m² y clave catastral 14 01 001 28 269 004; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior dada la ubicación del predio, en una zona consolidada con influencia directa de una vialidad primaria urbana (camino a Mompaní), en la que se genera una mezcla con actividades comerciales y de servicios de baja intensidad, por lo que lo solicitado es adecuado con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana instalada y existente en la zona, al tratarse de un comercio establecido, con lo que se fortalecerá la utilización del suelo que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, al considerar actividades comerciales y de servicios que deben ser compatibles en zonificación habitacional de baja y mediana intensidad, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo

señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, no obstante se debe destinar la parte alta para uso habitacional del inmueble y en caso de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Se deberá regularizar bajo el programa de regularización de construcción vigente, autorizado por el Ayuntamiento, debiendo cumplir con los parámetros que este le establezca, 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Para el destino comercial y/o de servicios, así como a los parámetros normativos del predio, se deben tomar en cuenta las compatibilidades y la normatividad aplicable para el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), que refiere el instrumento de planeación urbana de la Delegación municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

13. El propietario manifiesta que su pretensión es instalar un negocio con la finalidad de satisfacer las necesidades económicas de su familia.

14. Bajo la hipótesis que sostiene que ante un escenario de crisis económica, la proliferación de micro y pequeñas empresas se convierte en un mecanismo compensatorio para minimizar los efectos del desempleo.

15. Por lo que atendiendo a los compromisos adquiridos del Municipio de Querétaro con los habitantes, surge el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, en el que contempla como Eje 1 Ciudad Humana, que tiene como objetivo general ampliar el goce y el ejercicio de los derechos sociales de las personas y familias del municipio de Querétaro, especialmente en aquellas que se encuentran en condición de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral.

16. Asimismo en el Eje 4 Ciudad con Desarrollo contempla como líneas de acción simplificar el proceso de apertura de nuevos negocios e impulsar empresas socialmente responsables considerando criterios de inclusión, familia.

17. Bajo ese contexto, el Cambio de Uso de Suelo es uno de los trámites administrativos necesarios para regularizar la construcción e instalar el negocio pretendido.

18. En ese sentido y luego de la inspección física del predio en estudio, se observó que encuentra en una zona en la que predomina el uso habitacional, con una mezcla de actividades comerciales y de servicios anexos a las viviendas.



19. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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, 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.”

20. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado como Lote 4, manzana 9 en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado “Revolución”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad con el estudio técnico **055/17**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, así como por los razonamientos lógico - jurídicos del asunto en particular...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. y Servicios, para el predio identificado como Lote 4, manzana 9 ubicado en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado “Revolución”, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de acuerdo al Estudio Técnico No. **055/17**, señalada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El petionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce, así como a las observaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

QUINTO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

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 al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y notifique al C. Eduardo Zavala Berber..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 09 NUEVE 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 23 de marzo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por la autorización de un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en el predio ubicado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, identificado como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 30, 38 FRACCIÓN VIII, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 12, 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

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

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

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

4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Ing. Eduardo Mellado Rodríguez, Representante Legal de Inver Vertical S.A.P.I. de C.V., quien solicita la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, en la Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **025/DAI/2016**.

5. La solicitante acredita la propiedad y la representación legal a través de los siguientes instrumentos:

5.1 Mediante escritura pública número 39,826 de fecha 28 de octubre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría pública número 6 de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 548798/0001 y 548799/0001 de fecha 16 de noviembre de 2016, se acredita la propiedad de la poligonal, identificada como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla,

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, la Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, cuenta con una superficie de 7,575.681m², sin embargo y toda vez que el predio fue subdividido en dos fracciones, la superficie sobre la cual se llevó a cabo el proyecto al cual se pretende dar cumplimiento, corresponde a una superficie de 6,817.89 m².

5.2 Mediante escritura pública número 6,352 de fecha 28 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Titular de la Notaría número 75 del Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, se formaliza la constitución de la Sociedad mercantil denominada “Inver Vertical”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

6 Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0234/2017 de fecha 3 de marzo de 2017, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 038/17, respecto de la solicitud de cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, en la Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Eduardo Mellado Rodríguez, Representante Legal de Inver Vertical S.A.P.I. de C.V. solicita la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, en la Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

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

2. Mediante escritura 6,352 de fecha 28 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Titular de la Notaría número 75 del municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, se formaliza la constitución de la Sociedad mercantil denominada Inver Vertical, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.
3. Se acredita la propiedad de la poligonal, identificada como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, mediante escritura 39,826 de fecha 28 de octubre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría pública número 6 de la demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 548798/0001 y 548799/0001 de fecha 16 de noviembre de 2016.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, la Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, cuenta con una superficie de 7,575.681 m², sin embargo y toda vez que el predio fue subdividido en dos fracciones, la superficie sobre la cual se llevó a cabo el proyecto al cual se pretende dar cumplimiento, corresponde a una superficie de 6,817.89 m²

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 007/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) con frente al Boulevard de Las Ciencias, que le otorga un uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).
5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS20160555 de fecha 11 de agosto de 2016, en el que se dictamina factible ubicar en el predio, un centro comercial bajo el régimen de propiedad en condominio con 21 locales de servicios, con bodega para los mismos, 69 locales de servicio (oficinas), 7 locales comerciales, 5 restaurantes bar, un spa, una cafetería, una sucursal bancaria.
6. Con fecha 22 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de construcción LCO201607013, en la cual se autoriza la construcción de una edificación para actividades comerciales y/o servicios.
7. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: “En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne”. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que “En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio”.

Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio ubicado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015 sobre el cual se desarrolló el proyecto; cuenta con una superficie de 6,817.89 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio de Querétaro, una superficie de 681.789 m², equivalente al 10% de la superficie del terreno origen.

8. La petición del promotor tiene como propósito dar un mayor aprovechamiento para el desarrollo de su proyecto, siendo que de considerar viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie correspondiente, el municipio tendría la posibilidad de contar con recursos para adquirir terrenos de su interés como reserva territorial urbana, para dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas con déficit en servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras municipales.
9. Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir, emitido por un perito valuador colegiado, debiendo considerar el predio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el pago en efectivo, correspondiente a la superficie de donación, se localiza con frente al Boulevard de Las Ciencias, vialidad que presenta un carácter primordialmente comercial y de servicios, de mediana y alta intensidad, toda vez que la vialidad referida,

corresponde a una arteria vial de enlace entre la carretera Federal 57 (Paseo de La República) y la zona residencial de Juriquilla, misma que cuenta con infraestructura urbana y dotación de servicios en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por la autorización de un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en el predio ubicado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, identificado como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, que cuenta con una superficie de 6,817.89 m², en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización de un desarrollo en condominio que se encuentra desarrollado en el predio, toda vez que el proyecto se ubica en una zona consolidada, en la que se cuenta con la dotación de servicios de equipamiento urbano, por lo que se considera que no se trata de una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo a colonos, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, no obstante se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente.
- A fin de determinar la procedencia jurídica de la autorización para recibir el pago en efectivo del área de donación correspondiente, es necesario que a través de la Oficina del Abogado General se emita la viabilidad de procedencia jurídica.
- Se otorga un plazo no mayor a 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del incremento de densidad de población obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo, 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.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento."

7. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/1580/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable la autorización para cubrir en efectivo, el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por la autorización de un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en el predio ubicado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, identificado como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, que cuenta con una superficie de 6,817.89 m², en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de marzo de 2017, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 6 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA cubrir en efectivo el área de donación para equipamiento urbano, que se debe otorgar por la autorización de un proyecto comercial y de servicios bajo régimen de propiedad en condominio, desarrollado en el predio ubicado en Boulevard de Las Ciencias N° 3,015, identificado como Fracción 4 de la Ex Hacienda Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 6 seis, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 seis del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación de la a Oficina del Abogado General y Dirección de Catastro den seguimiento al cumplimiento del presente asunto.

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

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

SEXTO. Con el objeto de determinar el monto a pagar, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie que debe otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro.

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

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

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Delegado Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada Inver Vertical S.A.P.I, de C.V.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 DE MARZO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de mayo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso a Equipamiento de Infraestructura (EIN), para el predio identificado como fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para instalar una planta de tratamiento de aguas residuales, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. En atención a la solicitud presentada por el Arquitecto González Juaristi, quien solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) a uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN), para el predio identificado como Fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m²; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **23/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la constitución de la sociedad, la propiedad del predio y la representación legal a través de los siguientes documentos:
 - a) Mediante escritura pública número 4,036 de fecha 23 de abril de 1987, pasada ante la fe del Lic. Juan Vicente Matute Ruiz, titular de la Notaría Pública número 49 del Distrito Federal, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan los señores Licenciado Juan José Torres Landa García, Licenciado Juan Francisco Torres Landa García, Juan Germán Torres Landa García, Juan Arturo Torres Landa García y “Consorcio Inmobiliario y Recreativo”, S. A. de C. V., representada por el señor Licenciado Juan José Torres Landa García, y por virtud de la cual se constituye “Bienes Raíces Juriquilla”, S. A. de C. V.
 - b) Mediante la escritura pública número 70,967, de fecha 10 de noviembre de 2016, documento pasado ante la de del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Número 5 de esta demarcación notarial, en el cual adicionalmente se protocoliza la autorización de la subdivisión de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el sello electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00556480/0001 y 00556480/0002, de fecha 21 de febrero de 2017 se acredita la propiedad de la Fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m².
 - c) Mediante la escritura pública número 44,565 de fecha 29 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de esta demarcación notarial, compareció el C. P. Luis Martín Hurtado Castellanos, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada “Bienes Raíces Juriquilla”, S. A. de C. V., para efecto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del Arquitecto Víctor Manuel González Juaristi.
6. Derivado de la solicitud referida en el considerando 4 del presente acuerdo, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 556480, que el predio identificado con clave catastral 140100165232175, se encuentra libre de gravamen.

7. Ingresada la solicitud presentada por el Arquitecto Víctor Manuel González Juaristi Apoderado Legal de la empresa denominada “Bienes Raíces Juriquilla”, S. A. de C. V., la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/DAI/267/2017 de fecha 14 de febrero del año en curso, signado por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, remitió la solicitud de cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) a uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN), para el predio identificado como Fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m²; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, a la Dirección de Ecología Municipal a fin de que emitiera su opinión correspondiente, remitiéndose respuesta mediante el oficio número DEM/123/2017 de fecha 13 de marzo de 2017, signado por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal, en el que textualmente señala lo siguiente:

“Por este conducto...en respuesta a su oficio...relativo a indicarle a que Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) pertenece el predio identificado como fracción II con superficie de 15,000 m2, con clave catastral 140100165232175 de la parcela 1 Z/1 P1/1 del ejido San Miguel Carrillo e informarle si para el desarrollo del proyecto pretendido (construir una planta de tratamientos de agua residuales) es necesaria una modificación del POEL, hago de su conocimiento lo siguiente:

1. El predio se localiza dentro de la UGA No. 93 denominada “Jurica Poniente”, que tiene Política de Protección, que está dirigida a todos aquellos terrenos no urbanizables, que actualmente están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano (Áreas Naturales Protegidas decretadas) y áreas que en razón de sus valores ambientales, de protección de cuencas hidrológicas y recarga de acuíferos, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, por ser terrenos forestales o por tener factores de riesgos naturales o antropogénicos.

2. No obstante lo anterior, el POEL refiere que en dicha UGA se permitirá la instalación de Infraestructura Rural, dentro de la cual se considera a la Infraestructura sanitaria.

3. Debido a que una planta de tratamiento de aguas residuales domésticas es un tipo de infraestructura sanitaria para tratar la contaminación del agua generada por los asentamientos humanos ubicados aguas arriba, se considera que este proyecto es compatible con la UGA que nos ocupa, y por lo tanto, no se requiere una modificación del POEL.

4. Por lo que corresponde a los instrumentos de planeación urbana (Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor), debido a que el uso de suelo actual del sitio (Preservación Ecológica Protección Especial) no es compatible con este tipo de proyectos, se requiere un cambio de uso de suelo a Equipamiento de Infraestructura (EIN)...”.

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0376/2017 de fecha 4 de abril de 2017, fue remitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Estudio Técnico bajo el número de Folio 67/17 de fecha 4 de abril de 2017, respecto del cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) a uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN), para el predio identificado como Fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m²; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

- 1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. V. Manuel González Juaristi, Representante Legal de Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE) a uso de suelo de Equipamiento para Infraestructura (EIN), para el predio identificado como Fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m²; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior, derivado de la necesidad de llevar a cabo en el sitio en estudio, una planta de tratamiento de aguas residuales, que brinde servicio a la zona norte de la ciudad, proyecto que será en beneficio de la sociedad a través de la atención a los desarrollos habitacionales y comunidades de los alrededores.

- 2 Por escritura pública número 4,036 de fecha 23 de abril de 1987, pasada ante la fe del Lic. Juan Vicente Matute Ruiz, titular de la Notaría Pública número 49 del Distrito Federal, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan los señores Licenciado Juan José Torres Landa García, Licenciado Juan Francisco Torres Landa García, Juan Germán Torres Landa García, Juan Arturo Torres Landa García y “Consorcio Inmobiliario y Recreativo”, S. A. de C. V., representada por el señor Licenciado Juan José Torres Landa García, y por virtud de la cual se constituye “Bienes Raíces Juriquilla”, S. A. de C. V.
- 3 Mediante escritura pública número 44,565 de fecha 29 de septiembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de esta demarcación notarial, compareció el C. P. Luis Martín Hurtado Castellanos, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada “Bienes Raíces Juriquilla”, S. A. de C. V., para efecto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del Arquitecto Víctor Manuel González Juaristi.
- 4 El Arq. V. Manuel González Juaristi, acredita la propiedad de la Fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m², a favor de la persona moral denominada “Bienes Raíces Juriquilla” S.A. de C.V.,

mediante escritura pública número 70,967, de fecha 10 de noviembre de 2016, documento pasado ante la de del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Número 5 de esta demarcación notarial, en el cual adicionalmente se protocoliza la autorización de la subdivisión de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el sello electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 00556480/0001 y 00556480/0002, de fecha 21 de febrero de 2017.

- 5 Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE).
- 6 Es de destacar que con fecha 12 de septiembre de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó en Sesión de Cabildo, la declaratoria como área natural protegida, con categoría de zona de preservación ecológica de centro de población y subcategoría de parque interurbano, el área denominada Jurica Poniente en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, Municipio de Querétaro con superficie de 224-11-96.08 ha., que incluye parcelas de los ejido de San Miguel Carrillo y Jurica, dentro de la cual se ubica la fracción de la Parcela en estudio.
- 7 De consulta al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que la fracción de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo con superficie de 15,000.00 m², localizada al poniente de la ciudad, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número 93, denominada “Jurica Poniente”, misma que cuenta con una política de Protección.
- 8 Mediante oficio DEM/123/2017, de fecha 13 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Ecología, refiere que el predio se localiza en la UGA No. 93, denominada “Jurica Poniente”, que tiene política de protección, dirigida a todos los predios no urbanizables, que actualmente están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano.

Adicionalmente señala que el POEL, refiere que en dicha UGA, se permitirá la instalación de infraestructura rural, dentro de la cual se considera a la infraestructura sanitaria.

Así mismo se señala en el citado escrito emitido por la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, que un planta de tratamiento de aguas residuales domésticas, es un tipo de infraestructura sanitaria para tratar la contaminación del agua generada por asentamientos humanos ubicados aguas arriba, por lo que considera que el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, es compatible con la UGA de ubicación del predio, y por tanto, no requiere modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, sin embargo señala que se requiere un cambio de uso de suelo a Equipamiento de Infraestructura (EIN) para la fracción del predio en estudio.

- 9 Se hace notar que Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., empresa que ha llevado a cabo diversos desarrollo en la zona de Juriquilla, al ser el organismo operador de los servicios de distribución de agua potable, drenaje y alcantarillado en dicha zona, cuenta con plantas de tratamiento, en la colindancia del Condominio Los Portones y los fraccionamientos La Solana y Residencial Juriquilla Santa Fe, donde se reciben las descargas de aguas residuales a través de un colector, las cuales llegan a una planta ubicadas aguas debajo de la presa de El Cajón, con un tratamiento final primario que se descarga al arroyo El Arenal.

Dicha planta es insuficiente para el tratamiento de los residuos líquidos generados por desarrollos colindantes, donde además incurren las aguas residuales de las comunidades de Acequia Blanca, el poblado de Jurica y de diversos conjuntos y fraccionamientos que se han instalado en la zona, considerando adecuado el sitio propuesto para optimizar la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento en estudio, debido a la ubicación estratégica donde podrán conciliar las descargas residuales de los desarrollos.

- 10 La planta de Tratamiento se construirá bajo los lineamientos y normatividad que señale la Comisión Nacional de Agua, respecto a la calidad del agua, conforme a la información proporcionada por el promotor, la cual, tendrá un flujo de 120 litros por segundo, y dará cumplimiento a la NOM-003-SEMARNAT-1997 Y NOM-004-SEMARNAT-2002, adicionalmente refiere que el sistema de tratamiento propuesto, se basa en un proceso del tipo lodos activados avanzado.
- 11 De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el acceso al predio en estudio, se da a través de un camino desarrollado a base de terracería, carente de infraestructura y servicios, que se localiza al poniente de la zona del pueblo de jurica y del Dren El Arenal, así mismo en la fracción de la parcela en estudio, se observa que el predio se encuentra libre de ocupación y vegetación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso de suelo de Equipamiento de Infraestructura (EIN), para el predio identificado como fracción II de la Parcela

1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m²; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para instalar una planta de tratamiento de aguas residuales.

Lo anterior en virtud de que el uso propuesto forma parte de los servicios de infraestructura necesaria para apoyo en el desalojo de aguas residuales de la zona de Jurica y Juriquilla, que contribuya al tratamiento de las descargas provenientes de usos comerciales, de servicios y domésticos de los fraccionamientos ubicados en dicha zona de la Ciudad, lo que generará un beneficio ecológico y de sustentabilidad al prevenir la contaminación del medio ambiente y de los mantos acuíferos de la zona, generando una infraestructura moderna que permita brindar atención a la zona norponiente de la ciudad, beneficiando a las comunidades y desarrollos habitacionales de la zona, promoviendo la sostenibilidad de la ciudad, en donde la planta de tratamiento propuesta, cumpla con las Normas Mexicanas aplicables, adicionalmente y conforme a lo referido por la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, señala que el predio se localiza en la UGA No. 93, denominada "Jurica Poniente", que tiene política de protección, y que en dicha UGA, se permitirá la instalación de infraestructura rural, dentro de la cual se considera a la infraestructura sanitaria, por lo que no requiere modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, sin embargo señala que se requiere un cambio de uso de suelo a Equipamiento de Infraestructura (EIN), derivado de lo cual de autorizarse la modificación de uso de suelo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales y dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- La empresa Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., en coordinación con La Comisión Nacional de Aguas y/o Comisión Estatal de Aguas, La Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Ecología Municipal y Dirección de Protección Civil Municipal, determinarán las características de construcción, alcances, aspectos técnicos y operación de la planta de tratamiento, garantizando a su vez que se de el mantenimiento requerido a la planta para evitar que se deteriore su calidad de agua tratada y cumplan las normas mexicanas aplicables.
- Se deben obtener y presentar previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes, el visto bueno de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), así como de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado para la utilización de la fracción en estudio.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...".

9. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/2916/2017 de fecha 16 de mayo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso de suelo de Equipamiento de Infraestructura (EIN), para el predio identificado como fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, con superficie de 15,000.00 m²; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, para instalar una planta de tratamiento de aguas residuales.

Lo anterior en virtud de que el uso propuesto forma parte de los servicios de infraestructura necesaria para apoyo en el desalojo de aguas residuales de la zona de Jurica y Juriquilla, que contribuya al tratamiento de las descargas provenientes de usos comerciales, de servicios y domésticos de los fraccionamientos ubicados en dicha zona de la Ciudad, lo que generará un beneficio ecológico y de sustentabilidad al prevenir la contaminación del medio ambiente y de los mantos acuíferos de la zona, generando una infraestructura moderna que permita brindar atención a la zona norponiente de la ciudad, beneficiando a las comunidades y desarrollos habitacionales de la zona, promoviendo la sostenibilidad de la ciudad, en donde la planta de tratamiento propuesta, cumpla con las Normas Mexicanas

aplicables, adicionalmente y conforme a lo referido por la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, señala que el predio se localiza en la UGA No. 93, denominada "Jurica Poniente", que tiene política de protección, y que en dicha UGA, se permitirá la instalación de infraestructura rural, dentro de la cual se considera a la infraestructura sanitaria, por lo que no requiere modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro...".

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 14 del orden del día, por mayoría de votos los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro con trece votos a favor y una abstención, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Equipamiento de Infraestructura (EIN), para el predio identificado como fracción II de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para instalar una planta de tratamiento de aguas residuales. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 8 ocho, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La Persona Moral denominada Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V., propietaria del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 8 ocho del presente Acuerdo, así mismo deberá remitir copia a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento constancias de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Sustentable del poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Dirección de Ecología Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal Félix Osores Sotomayor, y notifique a la Persona Moral denominada Bienes Raíces Juriquilla, S.A. de C.V."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios, considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios, considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
8. El 19 de abril y 18 de julio del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Uso Comercial y de Servicios

(CS), con Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 13,730.60 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente 088/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

8.1 Escritura pública número 42,849 (cuarenta y dos mil ochocientos cuarenta y nueve), del 14 catorce de enero de 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Alejandro Duclaud Vilares, consistente en la protocolización de licencia y plano de autorización de fusión de predios identificado con el número de licencia "FUS201400604" quedando fusionados en una sola unidad topográfica que se identifica como: Lote de terreno resultante de la fusión de las Fracciones "F2-133" y "F3-133" de la Parcela número "133 Z-6 P1/2", del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00504361/0001 el 18 de febrero de 2015.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/1345/2016 del 25 de julio del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual era Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, entonces Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 12 de agosto del 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1192/2016**, bajo el Folio número **128/16** relativa al Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Uso Comercial y de Servicios (CS), con Uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 13,730.60 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Lic. Luis Alfonso García Alcocer, solicita el Cambio de Uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial, de Servicio y Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (CS), para los predios identificados como F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 13,730.60 m², Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto.**

2. Lo anterior toda vez que derivado del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2009, mediante el cual el H. Ayuntamiento aprobó la autorización para la venta a favor del C. Luis Alfonso García Alcocer, de cuatro predios propiedad municipal ubicados en Avenida Boulevard Peña Flor, identificados como lotes F3-133 y F2-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo y lotes F3-134 y F4-134 de la parcela 134 Z-6 P 1/2, localizados en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie total de 27,986.78 m², conservando el uso de Equipamiento Institucional, de conformidad con lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

3. Se acredita la propiedad de los predios en estudio, a favor del C. Luis Alfonso García Alcocer, mediante escritura 24,945 de fecha 25 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría número 35 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Reales 259388/8 y 259390/8 de fecha 18 de febrero de 2010.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de fusión de predios FUS201400604, de fecha 24 de noviembre de 2014, en la cual se autoriza la fusión de las fracciones identificadas como F3-133 y F2-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo, para conformar una superficie de 13,730.60 m².

5. Mediante Escritura Pública 42,849 de fecha 14 de enero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría número 35 de esta demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00504361/0001 de fecha 18 de febrero de 2015, se protocoliza la Fusión autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano, respecto de los predios identificados como F3-133 y F2-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo.

6. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el polígono formado por las fracciones identificadas como F2-133 y F3-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo cuentan con uso de suelo de Equipamiento Urbano (EI).

7. El Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol corresponde a un proyecto urbano promovido mediante un esquema de vialidades que se llevó a cabo en las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, conformando un “circuito vial” que da acceso a macrolotes en los que se han promovido desarrollos inmobiliarios con fraccionamientos y condominios al interior de macrolotes, con vivienda de tipo medio y popular, contando estos con una densidad habitacional de 400 hab./ha. (H4), similar en la densidad poblacional y las características de construcción a fraccionamientos que se localizan al oriente del propio desarrollo como son los Fraccionamientos La Loma, Real de la Loma y Cerrito Colorado.

Así mismo se han llevado a cabo proyectos comerciales y de servicios para otorgar servicios de apoyo a los colonos de los diferentes desarrollos de la zona, incidiendo sobre el Boulevard Peña Flor, vialidad primaria urbana que da acceso a los predios en estudio y que comunica los desplazamientos peatonales y vehiculares de la zona, con la conexión al Boulevard Bernardo Quintana y el Libramiento Surponiente, vialidad de integración entre las delegaciones Félix Osores Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, banquetas de concreto con tránsito vehicular unidireccional y peatonal.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta de los usos de suelo Comerciales y de Servicios que pretende instalar para su evaluación, los cuales podrán ser de mediana y alta intensidad compatibles con actividades habitacionales, sin embargo en lo que respecta al uso habitacional si bien la densidad de población homogénea de la zona es de 400 hab./ha., el promotor pretende que se asigne al predio una densidad de población de hasta 600 hab./ha, acorde con la máxima considerada para predios ubicados en una zonificación de tipo Comercial y de Servicios, con el propósito de generar un mayor aprovechamiento de su proyecto.

9. De visita al sitio, para conocer las características urbanas de la zona, se tiene que las fracciones en estudio, se encuentran libres de construcción en su interior, contando únicamente con vegetación a nivel de arbustos, matorrales, y algunos árboles ubicados de manera diseminada al interior del predio.

Adicionalmente, se observa que en la zona se cuenta con infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público, mismo que presta un servicio continuo en la zona; adicionalmente en predio cuenta con frente al Boulevard Peña Flor, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación y la cual se desarrolla en seis carriles a contraflujo separados por un camellón central, sobre la que se encuentran en proceso el desarrollo de edificaciones para comercios y servicios, lo que incluye parcelas del ejido Tlacote ubicadas al poniente, que conectan hacia el Libramiento Surponiente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y de Servicios (CS), con uso Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha., para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 13,730.60 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior, toda vez que ambos predios, fueron enajenados por el Municipio de Querétaro, a favor del solicitante, y en su momento no se les otorgó un uso diferente al de Equipamiento Institucional, el cual aplica para predios destinados por las autoridades en sus diferentes ámbitos de gobierno para dotación de cualquier tipo de infraestructura, por lo que al ser hoy en día predios propiedad particular, requieren un uso diferente, y dada su ubicación y al tipo de vialidades que dan frente a los predios y al ubicarse en una zona que se encuentra en proceso de consolidación que presenta un déficit de este tipo de infraestructura, se considera que con la autorización a la modificación de uso de suelo, no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación, con lo que se evitan desplazamientos fuera del sitio y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, apoyando adicionalmente a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar

la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante el propietario del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios al predio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el dictamen Técnico emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción que su proyecto requiera.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
- Previo a obtener la licencias de construcción, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo tomar en cuenta, el paso de la falla geológica normal que atraviesa el predio en sentido norte – sur en la colindancia oriente del predio, debiendo contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, presentando evidencia al cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente: En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- Dado el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad, o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la solicitud ingresada ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

11. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/1346/2016 del 25 de julio del 2016, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma

parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“...II.- Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad;

III.- Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad;...”

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2916/2017 de fecha 16 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.”

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización del Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios, considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 128/16 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de mayo de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 12 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios, considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica No. 128/16, señalada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de Opinión Técnica citada en el Considerando 10 diez del presente Acuerdo, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

CUARTO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible 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. El peticionario previo a obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue, deberá de solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, derivado de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y notifique al C. Luis Alfonso García Alcocer..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MAYO 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 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha. (H6) para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
8. El 19 de abril y 18 de julio del 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Uso Comercial y de Servicios,

considerando una densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 14,256.18 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente 088/DAI/2016, acreditando la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

8.1 Escritura pública número 42,850 (cuarenta y dos mil ochocientos cincuenta), del 14 catorce de enero de 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 35 de la ciudad de Querétaro, Querétaro, Lic. Alejandro Duclaud Vilares, consistente en la protocolización de licencia y plano de autorización de fusión de predios identificado con el número de licencia "FUS201400605" quedando fusionados en una sola unidad topográfica que se identifica como: Lote de terreno resultante de la fusión de las Fracciones "F3-134" y "F4-134" de la Parcela número "134 Z-6 P1/2", del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto, con una superficie de 14,256.18 m², inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00504368/0001 el 19 de febrero de 2015.

9. Mediante el oficio SAY/DAI/1345/2016 del 25 de julio del 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología de la cual era Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, entonces Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 12 de agosto del 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/1193/2016**, bajo el Folio número **129/16** relativa al Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Uso Comercial y de Servicios y Habitacional con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 14,256.18 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **el Lic. Luis Alfonso García Alcocer, solicita el Cambio de Uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y de Servicio y Habitacional con densidad de 600 Hab./Ha. (H6) para el predio identificado como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 14,256.18 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior toda vez que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de marzo de 2009, el H. Ayuntamiento aprobó, la autorización solicitada para la venta de cuatro predios propiedad municipal ubicados en Avenida Boulevard Peña Flor, identificados como lotes F3-133 y F2-133 de la Parcela 133 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo y lotes F3-134 y F4-134 de la parcela 134 Z-6 P 1/2, localizados en el Desarrollo denominado Ciudad del Sol, Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, los cuales cuentan en conjunto con una superficie de 27,986.78 m², y los cuales fueron enajenados en favor del C. Luis Alfonso García Alcocer, no obstante que se autorizó la venta de los predios referidos, no se modificó el uso de suelo, por lo que actualmente cuentan con uso de Equipamiento Institucional, de conformidad con lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

2. Se acredita la propiedad de los predios en estudio, a favor del C. Luis Alfonso García Alcocer, mediante escritura 24,945 de fecha 25 de septiembre de 2009, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría número 35 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Reales 259404/8 y 259406/8 de fecha 18 de febrero de 2010.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de fusión de predios FUS201400605, de fecha 24 de noviembre de 2014, en la cual se autoriza la fusión de las fracciones identificadas como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote El Bajo, las cuales en conjunto, conforman una superficie de 14,256.18 m².

4. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, mediante Escritura Pública 42,850 de fecha 14 de enero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaría número 35 de esta demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00504368/0001 de fecha 19 de febrero de 2015, se protocoliza la Fusión autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano, respecto de los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2 del Ejido de Tlacote el Bajo.

5. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que las el polígono formado por las fracciones identificadas como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote el Bajo cuentan con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

6. El Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol corresponde a un proyecto urbano promovido mediante un esquema de vialidades que se llevó a cabo en las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, conformando un “circuito vial” que da acceso a macrolotes en los que se han promovido desarrollos inmobiliarios con fraccionamientos y condominios al interior de macrolotes, con vivienda de tipo medio y popular, contando estos con una densidad habitacional de 400 hab./ha. (H4), similar en la densidad poblacional y las características de construcción a fraccionamientos que se localizan al oriente del propio desarrollo como son los Fraccionamientos La Loma, Real de la Loma y Cerrito Colorado.

7. Así mismo se han llevado a cabo proyectos comerciales y de servicios para otorgar servicios de apoyo a los colonos de los diferentes desarrollos de la zona, incidiendo sobre el Boulevard Peña Flor, vialidad primaria urbana que da acceso a los predios en estudio y que comunica los desplazamientos peatonales y vehiculares de la zona, con la conexión al Boulevard Bernardo Quintana y el Libramiento Surponiente, vialidad de integración entre las delegaciones Félix Osores Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, banquetas de concreto con tránsito vehicular unidireccional y peatonal.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta de los usos de suelo Comerciales y de Servicios que pretende instalar para su evaluación, los cuales podrán ser de mediana y alta intensidad compatibles con actividades habitacionales, sin embargo en lo que respecta al uso habitacional si bien la densidad de población homogénea de la zona es de 400 hab./ha., el promotor pretende que se asigne al predio una densidad de población de hasta 600 hab./ha, acorde con la máxima considerada para predios ubicados en una zonificación de tipo Comercial y de Servicios, con el propósito de generar un mayor aprovechamiento de su proyecto.

9. De visita al sitio, para conocer las características urbanas de la zona, se tiene que las fracciones en estudio, se encuentran libres de construcción en su interior, contando únicamente con vegetación a nivel de arbustos, matorrales, y algunos árboles ubicados de manera diseminada al interior del predio.

Adicionalmente, se observa que en la zona se cuenta con infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público, mismo que presta un servicio continuo en la zona; adicionalmente en predio cuenta con frente al Boulevard Peña Flor, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación y la cual se desarrolla en seis carriles a contraflujo, que se encuentran separados por un camellón central.

Los lotes que cuentan con frente a la citada vialidad, cuentan con una carácter primordialmente comercial y de servicios, encontrándose en proceso de desarrollo diversas edificaciones que serán destinados para tal fin.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y de Servicio y Habitacional con densidad de 600 Hab./Ha. (H6) para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 14,256.18 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior, toda vez que ambos predios, fueron enajenados por el Municipio de Querétaro, a favor del solicitante, y en su momento no se les otorgó un uso diferente al de Equipamiento Institucional, el cual aplica para predios destinados por las autoridades en sus diferentes ámbitos de gobierno para dotación de cualquier tipo de infraestructura, por lo que al ser hoy en día predios propiedad particular, requieren un uso diferente, y dada su ubicación y al tipo de vialidades que dan frente a los predios y al ubicarse en una zona que se encuentra en proceso de consolidación que presenta un déficit de este tipo de infraestructura, se considera que con la autorización a la modificación de uso de suelo, no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación, con lo que se evitan desplazamientos fuera del sitio y adicionalmente repercutirá en apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, apoyando adicionalmente a lo

señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos y a su vez se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante el propietario del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios al predio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el dictamen Técnico emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción que su proyecto requiera.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
- Previo a obtener la licencias de construcción, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, debiendo tomar en cuenta, el paso de la falla geológica normal que atraviesa el predio en sentido norte – sur en la colindancia oriente del predio, debiendo contar con la autorización de la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto a realizar, presentando evidencia al cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente:
En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad, o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un

plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se considera no viable, y se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente...”

11. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/1346/2016 del 25 de julio del 2016, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“...II.- Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad;

III.- Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad;...”

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 10 diez del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2916/2017 de fecha 16 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.”

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización del Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Uso Comercial y de Servicios considerando una densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6) para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo con superficie de 14,256.18 m², Delegación Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 129/16 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de mayo de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 11 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios considerando una Densidad de Población de 600 Hab./Ha., para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo a la Opinión Técnica No. 129/16, señalada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de Opinión Técnica citada en el Considerando 10 diez del presente Acuerdo, así como a las indicaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de

Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

CUARTO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible 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. El peticionario previo a obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue, deberá de solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, derivado de la manifestación de impacto ambiental correspondiente.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al C. Luis Alfonso García Alcocer..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO DE MAYO 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de abril de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escritos de fecha 21 de octubre de 2015, 5 de noviembre de 2015 y 28 de septiembre de 2016, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Promotores Desarrolladores de Querétaro” Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal Gilberto Galván Flores, solicita la Entrega – Recepción del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 010/DEG.
6. La solicitante acredita la legal existencia, la debida representación y la propiedad a través de los siguientes instrumentos:
 - 6.1. Escritura pública 3,560 de fecha 26 de abril de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, notario titular de la Notaría Pública número 7 de San Juan del Río, Querétaro; se hace constar la constitución de la persona moral denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V.
 - 6.2. Escritura pública número 10,153 de fecha 20 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de San Juan del Río, Querétaro, a través de la cual se otorga poder a favor de Gilberto Galván Flores.
 - 6.3. Escritura pública número 4,305 de fecha 20 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario titular de la Notaría Pública número 7, de San Juan del Río, Querétaro, a través de la cual se acredita la propiedad de las

fracciones I y II resultantes de la subdivisión del predio conocido como San Pedrito sobre las que se desarrolló el fraccionamiento en cuestión.

7. Que a través de la escritura pública número 108,583 de fecha 10 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, notario adscrito a la Notaría Pública número 4, de esta demarcación notarial a través de la cual se hace constar la Constitución de la Asociación Civil “Asociación de Colonos Jardines de Santiago”.

8. Mediante oficio SAY/DAI/916/2017 de fecha 30 de septiembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitiera opinión técnica en términos de lo que establece el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Que en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/915/2016, de fecha 30 de septiembre de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada, en términos de lo dispuesto en artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro.

10. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0293/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la Opinión Técnica bajo el número de Folio 049/17, respecto de la solicitud de Entrega – Recepción de las Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago”, Delegación Municipal Epigmenio González, mismo que se cita a continuación:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 28 de septiembre de 2016 dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Gilberto Galván Flores, Representante Legal de Promotores Desarrolladores de Querétaro S.A. de C.V., solicita la Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago”, ubicado en Delegación Municipal Epigmenio González Flores de esta Ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 3,560 de fecha 26 de abril de 2007, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, titular de la Notaría Pública número 7 de San Juan del Río, Querétaro, inscrita con el folio mercantil electrónico número 4615-2, de fecha 13 de septiembre de 2007 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Juan del Río, Querétaro; se hace constar la constitución de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V.

3. Mediante la escritura número 4,305 de fecha 20 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, titular de la Notaría Pública número 7 de San Juan del Río, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los folios reales números 00282275/0001 y 00282276/0001 de fecha 13 de septiembre de 2008; se protocoliza la compraventa por parte de Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., de las Fracciones I y II, con superficies de 2,410.01 m² y 33,058.55 m², respectivamente, resultantes de la subdivisión del predio conocido como San Pedrito, en la Delegación Municipal Epigmenio González.

4. Mediante Escritura Pública número 10,153 de fecha 25 de septiembre de 2013; la sociedad mercantil denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., otorga a favor del señor Gilberto Galván Flores, un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de febrero de 1996, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la Autorización para la Modificación de Uso de Suelo de dos predios localizados en San Pedrito, identificados como fracciones IV y V de Reserva Ecológica a Habitacional y Servicios, en la Delegación Municipal Epigmenio González

6. Mediante oficio número DUV-713/97, fecha 8 de agosto de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

7. Mediante oficio número 00303/98, fecha 18 de febrero de 1998, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Gobierno del Estado de Querétaro, emitió Dictamen Técnico relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; para quedar dividido en cinco etapas.

8. Mediante Escritura Pública número 15,393 de fecha 1° de abril de 2003, pasada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría número 15 de este Partido Judicial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real folios inmobiliarios 00475779/0005, 00475780/0005, 00475781/0005, 00475782/0005 todos de fecha 06 de diciembre de 2013, se hace constar la Donación a favor del Municipio de Querétaro, con lo que se da cumplimiento al Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto al área que el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del fraccionamiento Jardines de Santiago.

9. Mediante oficio número DDU/DU/5528/2003, de fecha 8 de septiembre de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago,

ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; debido a la modificación de 5 a 7 etapas, generadas por la nueva traza vial de la prolongación de Calzada de Belén.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0523/2008, de fecha 19 de mayo de 2008, emitió a favor de la empresa denominada “Promotores Desarrolladores de Querétaro”, S.A. de C.V., la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas en el fraccionamiento denominado Jardines Santiago, “Sección Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; condicionándose a las obras de infraestructura y de cabecera.

11. La entonces Comisión Estatal de Caminos, mediante oficio número 1835/2008 de fecha 05 de septiembre de 2008, emitió el alineamiento correspondiente a la Carretera Estatal 540 Querétaro-Estación Chichimequillas, con un derecho de vía de 20.00 m a cada lado, medidos a partir del eje central.

12. La Coordinación Operativa de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/4504/2009 de fecha 24 de septiembre de 2009, emitió el alineamiento vial para la continuidad de las calles Santiago de Tlatelolco, Santiago del Sur y Portal de Samaniego, en el desarrollo el fraccionamiento denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

13. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante folio DMC20099032, de fecha 30 de septiembre de 2009, emitió el deslinde catastral para los predios identificados con las claves catastrales 14 01 001 31 739 001 y 14 01 001 31 739 002, ubicados en la Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago, en la Delegación Municipal Epigmenio González; mismos que cuentan con superficies de 2,400.431 m² y 31,078.866 m², respectivamente.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante licencia número 2009-753, de fecha 21 de enero de 2010, emitió la Autorización para fusionar dos lotes ubicados en Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago, Delegación Municipal Epigmenio González, propiedad de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., con superficies de 31,078.866 m² y 2,400.431 m², para conformar un polígono con superficie total de 33,479.297 m².

15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio DDU/CPU/FC/3455/2010, de fecha 27 de agosto de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; debido al cambio de denominación de una sección para llamarse “Sección Portal de Santiago”.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante dictamen número 4838-2010, de fecha 15 de octubre de 2010, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar 268 viviendas, en el predio ubicado en Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, Delegación Municipal Epigmenio González, propiedad de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., con superficie de 33,479.29 m².

17. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio con folio SSPM/DTM/IT/1895/2010, de fecha 30 de noviembre de 2010, consideró Factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

18. La Comisión Estatal de Aguas mediante aprobación número 07-185-03 y expediente número QR-032-98-D5, de fecha 04 de enero de 2011, aprobó los proyectos de alcantarillado pluvial, agua potable y alcantarillado sanitario para el fraccionamiento denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/2238/2012, de fecha 04 de junio de 2012, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas del desarrollo denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, ubicado en Fracciones del predio conocido como San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González.

20. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 13 de julio de 2012, emitió la aprobación del Proyecto Eléctrico para el suministro de energía eléctrica al fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

21. La Comisión Federal de Electricidad mediante aprobación de proyecto número 30635/2012, de fecha 13 de julio de 2012, emitió la autorización de los proyectos correspondientes a las redes de media y baja tensión, así como de alumbrado público para un desarrollo habitacional ubicado en Santiago de Tlatelolco, al que denominan fraccionamiento Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, Delegación Municipal Epigmenio González.

22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, del Ejecutivo del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/284/2012, de fecha 9 de agosto de 2012, emitió la autorización en materia de impacto ambiental la procedencia del proyecto de construcción y operación de un desarrollo habitacional para 141 viviendas, en un predio con superficie de 33,479.29 m², ubicado en el Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”.

23. Mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2013, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió el Reconocimiento de la Causahabencia a favor de la empresa denominada Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., de una fracción del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago”, así como el cambio de denominación de dicha sección por Jardines de Santiago, Sección “Portal de Santiago”; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de las vialidades ubicadas al interior de la misma, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

24. Para dar cumplimiento a los Acuerdos TERCERO, NOVENO, DÉCIMO y DÉCIMO PRIMERO, del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal de fecha 21 de marzo de 2013, referente a el Reconocimiento de la Causahabencia de una fracción del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago”, así como el cambio de denominación de dicha sección por Jardines de Santiago, “Portal de Santiago”; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de Nomenclatura de las vialidades, el promotor presenta:

- Escritura pública número 9,774 de fecha 14 de junio de 2013, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Distrito Judicial de Querétaro, en **la que se trasmite a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 9,101.79 m2**, por concepto de vialidades del fraccionamiento denominado “Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- Oficio número SSPM/DMI/CNI/0535/2013 de fecha 22 de octubre de 2013, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en que autorizó el Proyecto de Jardinería del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago”.
- Pago de los derechos de supervisión del fraccionamiento, mediante comprobante de pago número Z-2821417 de fecha 08 de abril de 2013.
- Pago de los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del fraccionamiento, mediante comprobante de pago número Z-2821418 de fecha 08 de abril de 2013.
- Pago de los Impuestos por los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento, mediante comprobante de pago número Z-2821416 de fecha 08 de abril de 2013.

25. Mediante oficio número DDU/COU/FC/2057/2013, de fecha 12 de julio de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, señala que el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago sección “Portal de Santiago”, cuenta con el 35.95% de avance en las obras de urbanización ejecutadas.

26. Derivado de lo anterior, el promotor presenta póliza de Fianza emitida por la Afianzadora Dorma S.A. número póliza 000956AP0013 de fecha 23 de julio de 2013 por un monto de \$3'783,635.08 (tres millones setecientos ochenta y tres mil seiscientos treinta y cinco pesos 08/100 M. N.) para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago.

27. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió la modificación del Dictamen de Uso de Suelo número DUS201004838 de fecha 15 de octubre de 2010, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201306132 de fecha 05 de septiembre de 2013, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, quedando el número de viviendas de la siguiente manera: 141 viviendas y 36 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio, para un total de 177 viviendas del fraccionamiento, menor al número de viviendas originalmente consideradas, de las que las 141 viviendas se desarrollan en las Etapas 1, 2 y 3 y las 36 viviendas restantes en la Etapa 4 del fraccionamiento.

28. Mediante escritura pública número 10,158 de fecha 25 de septiembre de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00475779/0001, 00475780/0001, 00475781/0001 y 00475782/0001 de fecha 06 de diciembre de 2013, se hace constar la Protocolización del oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, número DDU/CPU/FC/3455/2010, de fecha 27 de agosto de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; debido al cambio de denominación de una sección para llamarse Sección Portal de Santiago, así como el oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano número DDU/COU/FC/2610/2103 de fecha 27 de agosto de 2010, referente al Adendum del oficio antes mencionado.

29. En Sesión Ordinaria de Cabildo, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro celebrada el 17 de diciembre de 2013, Autorizo el Acuerdo relativo a la Autorización de la Venta Provisional de lotes para 141 lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

30. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 17 de diciembre de 2013, relativo al Acuerdo de Cabildo por el que se Autoriza la Venta Provisional de lotes para 141 lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, el promotor presenta oficio número SEDESU/SSMA/0138/2014 de fecha 03 de abril de 2014, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable, del Estado de Querétaro, en que autoriza en materia de impacto ambiental la ampliación para 36 viviendas más las 141 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 177 viviendas del fraccionamiento.

31. Para dar cumplimiento al Acuerdo Séptimo de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 17 de diciembre de 2013, relativo al Acuerdo en que se emite la Autorización de la Venta Provisional de lotes para 141 lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección “Portal de Santiago”, el promotor presenta escritura pública número 40,530 de fecha 07 de febrero de 2014, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios de fecha 27 de febrero de 2014, en que se hace constar la protocolización del presente Acuerdo:

00480862/0001, 00480861/0001, 00480863/0001, 00480864/0001, 00480865/0001, 00480866/0001, 00480867/0001, 00480868/0001, 00480869/0001, 00480870/0001, 00480871/0001, 00480872/0001, 00480873/0001, 00480874/0001, 00480875/0001, 00480876/0001, 00480877/0001, 00480878/0001, 00480879/0001, 00480880/0001, 00480882/0001, 00480881/0001, 00480882/0001, 00480883/0001,

00480884/0001, 00480885/0001, 00475785/0003, 00480829/0001, 00480830/0001, 00480831/0001, 00480832/0001, 00480839/0001, 00480833/0001, 00480834/0001, 00480842/0001, 00480837/0001, 00480838/0001, 00480836/0001, 00480840/0001, 00480841/0001, 00480845/0001, 00480850/0001, 00480846/0001, 00480847/0001, 00480848/0001, 00480843/0001, 00480844/0001, 00480849/0001, 00480851/0001, 00480852/0001, 00480853/0001, 00480854/0001, 00480855/0001, 00480835/0001, 00480857/0001, 00480858/0001, 00480859/0001, 00480860/0001

32. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 17 de diciembre de 2013, relativo al Acuerdo en que se emite la Autorización de la Venta Provisional de lotes para 141 lotes unifamiliares del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", el promotor presenta publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 21 de enero de 2014, Año II, No. 28, Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVII de fecha 24 de enero de 2014 No. 06 y el Tomo CXLVII de fecha 31 de enero de 2014 No. 07.

33. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio número SSPM/DAAP/0209/2015 de fecha 19 de enero de 2015, autorizo el proyecto de alumbrado público correspondiente al fraccionamiento de tipo popular fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago".

34. La Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Municipal, emitió mediante oficio número SSPM/DGM/IV/507/15 de fecha 04 de febrero de 2015, los Avances de las acciones de mitigación para el fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago".

35. La Comisión Estatal de Aguas emitió mediante oficio VE/0168/2015 de fecha 16 de febrero de 2015, la ratificación de la factibilidad del servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 220 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", en las que se incluyen las 36 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio a desarrollar en la Etapa 4 del fraccionamiento.

36. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número FUS20150026, de fecha 20 de febrero de 2015, emitió la autorización para subdividir un predio de su propiedad con una superficie total de 9,709.28 en tres fracciones de 3,431.95, 6,100.13 y 177.20 m², ubicado en Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", Delegación Municipal Epigmenio González.

37. La Dirección de Guardia Municipal adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió mediante oficio número SSPM/DGM/IV/1740/2015 de fecha 15 de abril de 2015, el estatus de cumplimiento a la medida de mitigación del fraccionamiento de tipo popular denominado fraccionamiento Jardines de Santiago "Sección Portal de Santiago".

38. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro celebrada el 09 de junio de 2015, Autorizo el Acuerdo relativo a la Autorización de la Venta Provisional de lotes de la Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

39. Mediante escritura pública número 43,959 de fecha 02 de julio de 2015, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00513539/001, 00513540/001, 00513541/001 de fecha 09 de julio de 2015, se hace constar la Protocolización del oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, número FUS20150026, de fecha 20 de febrero de 2015, mediante el cual se autoriza subdividir en tres fracciones el inmueble identificado como lote 724, etapa 4 del fraccionamiento en estudio.

40. La Comisión Estatal de Aguas emitió mediante oficio VE/1417/2015 de fecha 02 de septiembre de 2015, la ratificación de la factibilidad del servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial únicamente para 79 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", debido a que 141 viviendas ya fueron liberadas para su contratación.

41. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 09 de junio de 2015, en que Autorizo la Venta Provisional de lotes para la Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", el promotor presenta publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento, del Municipio de Querétaro de fecha 16 de junio de 2015, Año III, No. 61 Tomo I y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro el Tomo CXLVIII de fecha 26 de junio de 2015 No. 41 y el Tomo CXLVIII de fecha 03 de julio de 2015 No. 44.

42. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/496/2016, de fecha 10 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno al proyecto de Relotificación para la Etapa 4 del predio ubicado en Carretera a Chichimequillas, fraccionamiento Jardines de Santiago Sección "Portal de Santiago", Delegación Municipal Epigmenio González, propiedad de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., con superficie de 33,479.29 m².

43. Respecto a la citada Relotificación, se deriva de una modificación en la estructura urbana y conceptos de uso de la Etapa 4, debido a la ocupación como vialidad de una fracción por parte de los desarrolladores de un Asentamiento Humano en el ejido San José el Alto, la cual se encuentra habilitada y en servicio por dicho asentamiento sin integración física con lotes del fraccionamiento Jardines de Santiago, el cual toda vez que es una invasión, el promotor no está obligado a la urbanización de dicha sección de vialidad, ya que se incorpora al citado Asentamiento Humano. Por lo anterior los conceptos de la Etapa 4 se modificaran conforme a lo siguiente: *el uso de una fracción de la superficie vendible habitacional a uso habitacional condominal, la generación de un área de donación y del área de vialidad que invade el Asentamiento en comento, disminuyendo el número de viviendas a desarrollar, quedando las superficies como se indica en el plano anexo y en las tablas siguientes:*

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES									
AUTORIZADO DDU/CPU/FC/3455/2010					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas	Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	24,377.50	72.81%	142	221	Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	14,668.22	43.82%	141	141
Superficie Vendible Habitacional condominal	-	-	-	-	Superficie Vendible Habitacional condominal	3,431.95	10.25%	1	36
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-	Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-	Área Verde	-	-	-	-
Área de Donación	-	-	-	-	Área de Donación	6,100.13	18.22%	1	-
Superficie Vial	9,101.79	27.19%	-	-	Superficie Vial	9,278.99	27.71%	-	-
Total	33,479.29	100.00%	142	221	Total	33,479.29	100.00%	143	177

ETAPA 1									
AUTORIZADO DDU/CPU/FC/3455/2010					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas	Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	2,840.08	42.43%	28	28	Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	2,840.08	42.43%	28	28
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-	Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-	Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-	Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	3,854.20	57.57%	-	-	Superficie Vial	3,854.20	57.57%	-	-
Área Total Etapa 1	6,694.28	100.00%	28	28	Área Total Etapa 1	6,694.28	100.00%	28	28

ETAPA 2									
AUTORIZADO DDU/CPU/FC/3455/2010					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas	Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	5,813.09	68.85%	56	56	Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	5,813.09	68.85%	56	56
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-	Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-	Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-	Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	2,630.47	31.15%	-	-	Superficie Vial	2,630.47	31.15%	-	-
Área Total Etapa 2	8,443.56	100.00%	56	56	Área Total Etapa 2	8,443.56	100.00%	56	56

ETAPA 3									
AUTORIZADO DDU/CPU/FC/3455/2010					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas	Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	6,015.05	69.68%	57	57	Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	6,015.05	69.68%	57	57
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-	Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-	Área Verde	-	-	-	-
Equipamiento Urbano	-	-	-	-	Equipamiento Urbano	-	-	-	-
Superficie Vial	2,617.12	30.32%	-	-	Superficie Vial	2,617.12	30.32%	-	-
Área Total Etapa 3	8,632.17	100.00%	57	57	Área Total Etapa 3	8,632.17	100.00%	57	57

ETAPA 4									
AUTORIZADO DDU/CPU/FC/3455/2010					PROPUESTA RELOTIFICACIÓN				
Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas	Concepto	Superficie (m2)	%	No. de Lotes	No. de Viviendas
Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	9,709.28	100%	1	80	Superficie Vendible Habitacional Unifamiliar	-	-	-	-
Superficie Vendible Habitacional condominal	-	-	-	-	Superficie Vendible Habitacional condominal	3,431.95	35.35%	1	36
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-	Superficie Vendible Comercial y de Servicios	-	-	-	-
Área Verde	-	-	-	-	Área Verde	-	-	-	-
Área de Donación	-	-	-	-	Área de Donación	6,100.13	62.83%	1	-
Superficie Vial	-	-	-	-	Superficie Vial	177.20	1.82%	-	-
Área Total Etapa 4	9,709.28	100%	1	80	Área Total Etapa 4	9,709.28	100%	2	36

44. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de marzo de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió la Autorización de la Relotificación de la Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, ubicado en Delegación Municipal Epigmenio González Flores, documento protocolizado mediante Escritura Pública Número 46,117 pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Villares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00513539/0005, 00513540/0003 y 00513541/0003 de fecha 16 de agosto de 2016.

45. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del citado Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de marzo de 2016 en que se establece la obligación del promotor para transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, superficie de **6,100.13 m2** por concepto de área de Donación y una superficie de **177.20 m2** por concepto de Vialidades, derivado de la Relotificación de la Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago”, el desarrollador presenta copia de la Escritura Pública número 46,118 de fecha 14 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Villares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35 de la que es titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento que protocoliza la donación en referencia, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folio Inmobiliarios 00513540/0004 y 00513541/0004 de fecha 16 de agosto de 2016.

46. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/0535/2013 de fecha 22 de octubre de 2013y SSPM/DMI/CN110526/2015 de fecha 24 de septiembre de 2015, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió Visto Bueno de áreas verdes para obtención de Dictamen General de autorización para recepción de servicios públicos para el

fraccionamiento denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, ubicado en Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

47. Mediante Actas Administrativas de Entrega-Recepción del fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago de fechas 3 de abril y 21 de noviembre de 2013, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., representada por el C. Ing. Gilberto Galván Flores.

48. Mediante Actas de Entrega-Recepción de fecha 18 de diciembre de 2013 y 26 de mayo de 2014, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Promotores Desarrolladores de Querétaro, S.A. de C.V., representada por el C. Ing. Gilberto Galván Flores, en su carácter de representante legal, la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago según número de proyecto S3063512012.

49. Mediante Oficio No. DMCIDSCE152112015 de fecha 24 de febrero de 2015, la Dirección de Catastro Municipal informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago cuenta con una superficie vendible enajenada del 98.61%.

50. Se formaliza la creación de la "Asociación de Colonos Jardines de Santiago" A.C., representada por la C. Adriana Vega Trejo, como Presidenta del Consejo Directivo y la C. Lidia María del Refugio Melgoza Martínez, como Secretaria de la misma, así como la C. Dulce María de Jesús Torres García como Tesorera del Consejo; según consta en la Escritura 108,583 de fecha 10 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 4 de esta demarcación notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 00013223/0001 el día 18 de abril de 2016.

51. Mediante oficio DDU/CCU/SIC/1256/2015 de fecha 18 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el reporte de lotes construidos en el Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, registrando un total de 141 lotes con Licencia de Construcción y Terminación de Obra autorizados que corresponde al total de superficie Habitacional del fraccionamiento, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano del Estado de Querétaro.

52. El promotor presenta el oficio SSPM/DGM/IV/1740/15 de fecha 15 de abril de 2015, mediante el cual la Dirección de Guardia Municipal, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal otorga la liberación del Dictamen de Impacto Vial del fraccionamiento, emitido mediante oficio SSPM/DGM/IV/2657/2014 con fecha 28 de Mayo de 2014.

53. Mediante oficio con folio SSPM/DAAP/0015/2016 de fecha 08 de enero de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Aprobatorio de Recolección de Residuos Sólidos del Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago indicando que cumplen con las normas vigentes para otorgar el Visto Bueno para la recepción del Fraccionamiento, mismo que fue ratificado mediante Reporte de Visita de fecha 13 de octubre de 2016 emitido por la referida Dirección.

54. Mediante oficio con folio SSPM/DAAP/893/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Aprobatorio de las instalaciones de la red de Alumbrado público del Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago indicando que cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.

55. Mediante inspección de fecha **12 de octubre de 2016**, realizada al fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

56. Mediante oficio con folio SSPM/DMI/669/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Visto Bueno Aprobatorio de las Áreas Verdes del Fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago indicando que cumplen con las normas vigentes para continuar con la recepción del Fraccionamiento.

57. Mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2017, la "Asociación de Colonos Jardines de Santiago", A.C. expresa su conformidad para continuar con el proceso de entrega recepción del fraccionamiento Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago.

58. Con fecha 12 de octubre de 2016, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, signada por en representación de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Arq. Javier Gómez Fragosó, supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los C. Francisco Rodolfo Bárcenas Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; por parte de la Secretaría de Movilidad, el Arq. Rodolfo Bárcenas Arvizu, Jefe de Operaciones de movilidad vial; así como la Arq. Yareli E. Iturbero Hernández, jefa del área de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir el **DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE** para la **AUTORIZACIÓN DEFINITIVA Y ENTREGA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN del Fraccionamiento de Tipo Popular Denominado Jardines De Santiago Sección Portal de Santiago, al Municipio de Querétaro.**

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en **un plazo no mayor a 30 días naturales** contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$680,893.65 (Seiscientos Ochenta Mil Ochocientos Noventa y Tres Pesos 65/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo correspondiente en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

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

11. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica con folio 049/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1920/2017 de fecha 28 de marzo 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."

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 con número de folio 049/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología citada dentro del considerando 10 del presente Acuerdo; se considera viable la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad según se refiere en el antecedente 48 de la Opinión Técnica, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica del Fraccionamiento en cuestión, de conformidad con los antecedentes 47 de la opinión técnica; asimismo el antecedente 58 de la opinión 49/17, refiere que con fecha 12 de octubre de 2017 se levantó el acta circunstanciada de inspección general de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, signada por diverso personal del Municipio de Querétaro, en representación del mismo, acordándose que no existe ningún inconveniente en continuar con el proceso de Entrega- Recepción del fraccionamiento que nos ocupa; asimismo dicha opinión refiere en su antecedente 57 que a través del escrito de fecha 13 de febrero de 2017, la Asociación de Colonos Jardines de Santiago, A.C., expresa su conformidad para continuar con el proceso de entrega recepción de dicho fraccionamiento."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de abril de 2017, en el Punto 5, Apartado II, inciso 5, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago, Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 049/17, citada en el Considerando 10, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en **un plazo no mayor a 30 días naturales** contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$680,893.65 (Seiscientos Ochenta Mil Ochocientos Noventa y Tres Pesos 65/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizara los vicios ocultos, el mantenimiento y conservación en excelente estado de las obras de urbanización por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del presente Acuerdo, en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría de Finanzas, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Promotores Desarrolladores de Querétaro”, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 2 DOS 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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de Mayo del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 14 y 23 de noviembre del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por los CC. Carlos Peña Paniagua y Teresita Rosario Montes Fraire, mediante el cual solicitaron el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 314/DAI/2016.

10. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

10.1 Escritura Pública número 26,064 (veintiséis mil sesenta y cuatro), del 30 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Número 33 del Partido Judicial de Querétaro, consistente en el Contrato de permuta del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 20 de mayo del 2015, bajo el folio inmobiliario 00434026/0004.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2358/2016, del 22 de noviembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 13 de marzo del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0273/2017**, bajo el Folio número **046/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **el Lic. en Educación Carlos Peña Paniagua, solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el Lote 11, de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, identificado con la clave catastral 14 01 101 03 336 019, con una superficie de 6,265.77 m², perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior derivado del interés del solicitante, de llevar a cabo en el predio de su propiedad, la construcción de una escuela primaria.

2. Mediante escritura número 26,064 de fecha 30 de diciembre de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33 de este Distrito Judicial, se hace constar el contrato de permuta de 2 predios, de los cuales le fue transmitido al señor Carlos Peña Paniagua el Lote 11 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Inmobiliario 00434026/0004 de fecha 20 de mayo de 2015.

De conformidad con lo señalado en el documento de propiedad antes referido, el Lote 11 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, cuenta con una superficie de 5,979.90 m².

3. A través de la Escritura Pública número 13,454 de fecha 21 de octubre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 28, fue protocolizada el Acta Circunstanciada para Aclaración, Señalamiento de Linderos en Campo y Plano correspondientes de fechas 03 de junio de 2016 y 4 de julio de 2016, mediante los cuales se concluyó que el predio identificado como Lote 11 de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, cuenta con una superficie de 6,265.774 m².

4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4).

5. Cabe mencionar que con fecha 15 de julio de 2013, el Lic. Carlos Peña Paniagua solicitó el Informe de Uso de Suelo de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, el cual fue emitido mediante oficio DDU/CCU/US/2155/2013, en el que se informa que el predio cuenta con dos usos, una pequeña fracción ubicada al oriente del predio se localiza en zona de Espacio Abierto (EA) y el resto del predio se localiza en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), cabe destacar que el informe de uso de

suelo a que se hace referencia se otorgó para la totalidad de la Parcela, siendo que la misma se encuentra fraccionada, correspondiendo el predio en estudio a la fracción identificada como lote 11, misma que cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) .

6. La Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca dentro de la cual se encuentra el predio en estudio, se ubica en una zona del Ejido Menchaca en proceso de desarrollo, con el establecimiento de Asentamientos Humanos con vivienda de tipo popular, entre los que se encuentran los denominados Monarcas, Monarcas II, Rancho Quemado, en proceso de regularización, así como desarrollos que ya han sido regularizados como Jardines de Menchaca, los cuales se comunican a través de la Avenida Paseo de las Moras, vialidad desarrollada parcialmente por los promotores de los fraccionamientos Los Huertos, La Cantera y La Cantera II ubicados al sur, y que se comunican al norte con los fraccionamientos Fray Junípero Serra e Ignacio Pérez, promovidos por Gobierno del Estado.

7. Respecto al predio en estudio, corresponde a una fracción generada mediante la Adjudicación Parcial de Bienes por Herencia de la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, de donde se crean fracciones a las que se les identifica como lotes, con conexión a través de una servidumbre de paso interior, la cual se comunica a su vez con una sección de la vialidad en proyecto correspondiente a la continuación de la Avenida Paseo de las Moras, la cual se comunica al sur con la Avenida Eurípides y al norte con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que se encuentra ejecutada parcialmente con pavimentos y servicios de infraestructura como son la energía eléctrica, drenaje y alcantarillado, en las secciones habilitadas por los diferentes desarrolladores conforme llevan a cabo sus proyectos, con una sección que incluye un camino interparcelario y el resto lo proporcionan los propietarios de predios colindantes, la cual no tiene características homogéneas lo que limita su tránsito, destacando que la vialidad que da frente al predio, carece de urbanización y servicios de infraestructura como red sanitaria y/o hidráulica, además de carecer de una sección definida, toda vez que la misma aún se encuentra desarrollada a base de terracería y carece en su desarrollo de banquetas, para su uso peatonal.

Adicionalmente la vialidad que da frente a la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, de la cual se desprende el predio en estudio, está proyectada para desarrollarse con cuatro carriles a contraflujo, sin embargo la sección ubicada al frente de la Parcela no se encuentra reconocida como vía pública al no estar desarrollada con la dotación de infraestructura vial y urbana, así como con la incorporación de la sección correspondiente a la citada vialidad, por lo que su conexión oficial es a través de la servidumbre de paso ejidal, en base a lo cual en este momento normativamente no sería posible emitir ningún tipo de autorización en las fracciones resultantes en que se fracciona la Parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca.

8. Revisado el Manual de Educación y Cultura del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró que las escuelas primarias forman parte del equipamiento básico de los fraccionamientos o zonas urbanas conforme a las siguientes normas:

NIVEL DE ATENCIÓN:	BÁSICO (DE 5,001 A 10,000 HABITANTES).
UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS):	AULA
SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR AULA (UBS):	283.00 M ²
NÚMERO RECOMENDABLE DE AULAS:	12 AULAS
NÚMERO DE ALUMNOS POR UBS:	35 ALUMNOS POR CADA AULA
SUPERFICIE DE TERRENO RECOMENDABLE:	3,396.00 M ² POR DOCE AULAS
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	HABITACIONAL Y SERVICIOS
NUCLEO DE SERVICIOS:	CENTRO VECINAL Y CONDICIONADO SOBRE CORREDOR URBANO
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	ANDADOR, CALLE LOCAL Y CALLE PRINCIPAL
FRENTE MÍNIMO A VIALIDAD:	35.00 METROS

9. En lo que se refiere al proyecto de escuela primaria que el promotor pretende construir en el sitio, no presenta propuesta arquitectónica alguna sobre su distribución, que permita verificar las características y alcances del mismo que incluya la capacidad de alumnos a atender, así como el cumplimiento a los diversos lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás Normativa aplicable, no obstante que de acuerdo con lo señalado en el punto anterior, cuenta con una superficie adecuada para actividades educativas, no obstante no tener acceso directo a una vialidad pública.

10. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el acceso al predio se da actualmente a través de un camino desarrollado a base de terracería, carente de banquetas y guarniciones, así mismo se observa que en la zona no se cuenta con infraestructura y servicios urbanos, encontrándose el predio al momento de llevar a cabo la visita al sitio, sin construcción

alguna en su interior, adicionalmente se observó que al poniente y al sur del sitio en el que se localiza el predio, se han llevado a cabo desarrollos habitacionales generados bajo régimen de propiedad en condominio, no obstante al norte y norponiente existen una serie de asentamientos humanos, de los cuales algunos han sido ya regularizados.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, identificado con la clave catastral 14 01 101 03 336 019, y superficie de 6,265.774 m²; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior en virtud de que el uso educativo propuesto forma parte de la dotación de los servicios de equipamiento educativo de la zona, el cual servirá para satisfacer los requerimientos en materia educativa de los habitantes de los desarrollos habitacionales existentes en los alrededores del predio al localizarse en una zona que demanda constantemente dotación de infraestructura y equipamiento como el solicitado, por lo que con su autorización se ofrecerá una alternativa educativa al proporcionar un servicio a nivel de centro vecinal, que permita reducir el déficit de espacios educativos, con lo que se reducen las necesidades de movilidad y transportación para los habitantes del sitio, sin modificar la estructura urbana, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento su aprobación a la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, misma que depende de la Dirección de Atención Ciudadana, los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de la licencia de construcción, dictamen de uso de suelo y demás que requiera para la regularización de las construcciones existentes, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- Obtener el dictamen de movilidad, emitido por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, debiendo acatar las disposiciones y medidas de mitigación que en él se estipulen, así como obtener el Dictamen de viabilidad emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Garantizar y contemplar en su diseño el cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que le señale el reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro de acuerdo a las actividades a desarrollar, ya que no se permitirá estacionar vehículos para su actividad sobre la vía pública, que incluya una bahía de ascenso y descenso de alumnos al interior del predio, para garantizar la seguridad de los alumnos así como garantizar el libre tránsito de los vehículos que transitan por la zona.
- El predio deberá destinarse exclusivamente para las instalaciones de un centro educativo en el que se imparta educación de nivel primaria, ya que de darle un uso diferente se debe restituir el predio al uso asignado en el Plan Parcial correspondiente.
- La capacidad del alumnado y número de aulas del nivel educativo, serán fijadas por las autoridades educativas, en base a las características del inmueble.
- Dados los beneficios que se obtendrán por parte del particular por la autorización a la modificación de uso de suelo autorizado, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal correspondiente, es necesario que el promotor y/o propietario del predio, garantice que el predio cuenta con acceso al mismo, a través de una vialidad pública urbanizada, reconocida y debidamente transmitida al municipio de Querétaro, mediante escritura pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, la cual debe estar debidamente urbanizada debiendo contar con infraestructura, dotación de servicios, sección vial adecuada, banquetas y guarniciones conforme a los lineamientos que la autoridad indique.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a doce meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que

deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento...”

13. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/2359/2016 del 22 de noviembre del 2016, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

“...II.- Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad;

III.- Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad;...”

14. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado en el antecedente 12 doce 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/2916/2017 de fecha 16 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.”

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con el estudio técnico 046/17 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de Mayo del 2017, en el punto 6, 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 Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo al estudio técnico No. **046/17** señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12 doce del presente Acuerdo, así como a las medidas de seguridad y observaciones que se emitan

por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

SEXTO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a los CC. Carlos Peña Paniagua y Teresita Rosario Montes Fraire."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 VEINTICUATRO 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**

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 Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández

9. El 09 de febrero de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por las CC. Rosa Elena Rosas Guerrero, y Rosa Elena Guerrero Carreón, en nombre y representación de su menor hija C. Estefanía Rosas Guerrero, mediante el cual solicitó: *“el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional, a Uso de Suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios, para el predio ubicado en Plaza San Pedro No. 229, Col Plazas del Sol, propiedad que funciona actualmente como tienda de abarrotes, lácteos y embutidos, y se pretende ampliar a Cerveza, Vinos y Licores”*, radicándose el expediente 021/DAI/2017.

10. Se acredita la propiedad de del predio, así como la representación legal, a través de los siguientes documentos:

10.1 Escritura Pública número 82,660 de fecha 14 de julio de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número 4, en el estado de Querétaro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 00228898/0004 de fecha 22 de octubre de 2010.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, mediante oficio SAY/DAI/253/2017 del 14 de febrero del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 06 de abril del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0371/2017**, bajo el Folio número **066/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández., cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, las CC. Rosa Elena Rosas Guerrero y Rosa Elena Guerrero Carreón, solicitan el cambio de uso de suelo para el predio identificado como lote 5, de la manzana I, con superficie de 55.00 m², ubicado en Calle Plaza San Pedro N° 229; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, toda vez que las solicitantes pretenden contar con el uso de suelo correspondiente, para la operación del local comercial y de servicios, que se localiza en el predio en estudio.

2 Se acredita la propiedad del lote 5 de la manzana I, de la Unidad de apoyo al mercado de abastos, a favor delas CC. Rosa Elene Rosas Guerrero y Estefanía Rosas Guerrero, mediante escritura pública 82,660 de fecha 14de julio de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría número 4 del partido judicial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 228898/0004 de fecha 22 de octubre de 2010.Conforme a la escritura de propiedad citada, el lote 5 de la manzana I cuenta con una superficie de 55.00 m2.

3 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 de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo m010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

4 Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201607901, de fecha 21 de octubre de 2016, en la que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Equipamiento Institucional, por lo que en base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable el giro de venta de abarrotes, lácteos y embutidos, con venta de cerveza, vinos y licores, en el local comercial ubicado en el predio en estudio.

5 El fraccionamiento Plazas del Sol Tercera Sección corresponde a un desarrollo de tipo residencial medio mezclado con actividades comerciales y de servicios, sobre el que debido a su ubicación y cercanía con la Central de Abastos se instalaron bodegas y locales comerciales y de servicios con acceso a través de la calle Islas Aleutianas, destacando que diversas manzanas del fraccionamiento ubicadas al poniente de las instalaciones del Mercado de abastos, modificaron su destino, desplazando el uso habitacional, dando paso

a actividades afines y complementarias a los giros existentes el mercado de abastos, y en el cual se consideró una zona destinada como un área de apoyo y crecimiento de las instalaciones del Mercado de Abastos, dentro de la cual se localiza el predio en estudio. Derivado de lo referido, el predio en estudio, se encuentra inmerso en una zona en la que predominan las actividades comerciales, al localizarse en las inmediaciones y en particular en el perímetro externo de las instalaciones del mercado de abastos, lo que genera una fuerte influencia provocando una mezcla de usos heterogéneos que incluyen bodegas y locales comerciales en los que se comercializan productos complementarios a las propias actividades y negocios, localizados al interior de las instalaciones de mismo, siendo el destino propuesto para el predio, la venta de abarrotes, lácteos y embutidos principalmente.

6 De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que actualmente al interior del predio se localiza una construcción, en la que se instaló un local comercial, observando que en la zona de su ubicación predominan las actividades de tipo comercial principalmente, destacando que en la zona se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, y eléctrica y alumbrado público, y contando al frente del predio con una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en mal estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso de suelo bajo la modalidad de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en calle Plaza San Pedro N° 229, Unidad de Apoyo al Mercado de Abastos, con superficie de 55.00 m², y clave catastral 14 01 001 17 531 005; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con el objeto de regularizar la operación del local comercial y de servicios existente en el predio.**

Lo anterior al ubicarse el predio en una zona eminentemente comercial, en las inmediaciones de la Central de Abastos, toda vez que la zona en la que se localiza el predio en estudio se ofrecen servicios de apoyo y complemento a las actividades propias del mercado, por lo que su autorización no modifica la estructura del sitio, y en donde adicionalmente, la zona ya se encuentra impactada, y con su autorización se da un aprovechamiento de la infraestructura existente en el sitio y se regulariza una situación de hecho, brindando una certeza jurídica a las propietarias del inmueble, apoyando adicionalmente a los objetivos del Plan Municipal 2015 – 2018, que en su eje 4 tiene como objetivo general, aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, lo que va encaminado a brindar apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante se deberá condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión la documentación que le requiera para la obtención de las licencias, dictámenes y permisos necesarios para el funcionamiento de las actividades que se pretendan llevar a cabo en el inmueble, debiendo dar cumplimiento a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente.
- El propietario debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de protección civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio y así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Dados los beneficios que se obtendrán por parte del particular por la autorización a la modificación de uso de suelo autorizado, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- El promotor debe respetar los horarios de funcionamiento que le señale la dependencia correspondiente, y 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a doce meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- 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...”

13. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 066/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 de Enero del 2017, en el punto 8, apartado VI, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de acuerdo a la Opinión Técnica No. **066/17**, señalada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12 doce del presente Acuerdo, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

SEXTO. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil a evaluar el proyecto pretendido por el promotor.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a las CC. Rosa Elena Rosas Guerrero, y Rosa Elena Guerrero Carreón, en nombre y representación de su menor hija C. Estefanía Rosas Guerrero."

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; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

...I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2016, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, presentado por el Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la empresa denominada **“Lander del Bajío”, S.A. de C.V., solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 del**

Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión Del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 37,069 de fecha 24 de julio de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Hermosillo Sonora, bajo el folio mercantil electrónico número 40733-7 de fecha 09 de agosto de 2012; se hace constar la comparecencia del señor Javier García de León Peñuñuri, en su carácter de Representante Legal de Mapas, Soluciones de Negocios, Sociedad Anónima de Capital Variable y el Señor Ingeniero Gustavo Villareal Cantú, los cuales constituyen la sociedad anónima de capital variable denominada “Lander del Bajío”.
2. Mediante escritura pública número 101,578 de fecha 09 de noviembre de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario número 00259441/0004 de fecha 27 de diciembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa de inmuebles, con reserva de dominio de las fracciones F1 -137 de la parcela 137 Z-6 P1/2, con una superficie de 59,778.99m2 identificado con la clave catastral 140211801080017 y la fracción F1 -140 de la parcela 140 Z-6 P1/2, con una superficie de 70,064.66m2 identificado con la clave catastral 140211801080020, pertenecientes al Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta Cuidad, entre la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como José Agustín Valero Santillán y a quienes en forma conjunta se les identifica como la parte vendedora y por otra parte “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable; identificado como la parte compradora representada por el Ingeniero Gustavo Villareal Cantú.
3. Mediante escritura pública número 41,640 de fecha 05 de agosto de 2015, ante la fe del licenciado Héctor Guillermo Monteverde Mosquera y en ejercicio de la demarcación de Hermosillo Sonora, se hace constar la comparecencia del señor Javier Ochoa Acosta, en su carácter de Delegado de la Asamblea General extraordinaria de la Sociedad Denominada “Lander del Bajío” Sociedad Anónima de Capital Variable; otorga a favor del Señor Jorge Arturo Carnada Leissa, Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales.
4. Mediante escritura pública número 22,132 de fecha 02 de abril de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con el folio inmobiliario 00259441/0005 de fecha 29 de abril de 2014, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio, que otorga la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder” sociedad Anónima de Capital Variable; representada en el acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales así como Jose Agustín Valero Santillán a favor de “Lander del Bajío”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
5. Mediante oficio número F.22.01.02/0702/2012 de fecha 17 de abril de 2012, la Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales emite la ampliación de la vigencia por 5 años correspondiente a la autorización de cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el establecimiento del proyecto conjunto habitacional en el predio denominado, Tlacote el Bajo ubicado en el Municipio de Querétaro, sobre una superficie de 258.52 hectáreas, la cual se amplía de manera retroactiva a partir del 12 de octubre de 2011, concluyendo ésta el 12 de octubre de 2016; bajo los considerandos de que deberá dar cabal cumplimiento a las acciones ordenadas en le resolutivo de número F022.02.02/1232/20006.
6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0198/2013 de fecha 02 de mayo de 2013, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 3,309 viviendas, mas las 3,691 viviendas previamente autorizadas, quedando a la fecha un total de 7,000 viviendas para el fraccionamiento denominado “Desarrollo habitacional y comercial Ciudad del Sol” con una superficie total de 258.52 ha., ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro, que incluye las correspondientes al fraccionamiento en estudio.
7. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de mayo de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para que se denomine como “Ciudad del Sol”, al Desarrollo Habitacional y Comercial ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, así como la modificación en la nomenclatura de la vialidad denominada Avenida de la Luz por Avenida de la Cantera, autorizada en el Acuerdo de fecha 10 de julio de 2007, mediante el cual se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades de dicho desarrollo.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, la autorización para fusionar dos lotes, con superficies de las fracciones de 59,778.99 m2 y 70,064.66 m2, quedando una superficie total de 129,843.65 m2, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. Mediante escritura pública número 23,018 de fecha 03 de junio de 2014, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00490617/0001 de fecha 17 de julio de 2014, se hace constar la protocolización de la Licencia y el plano de Fusión de Predios número FUS201400224 de fecha 23 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal
10. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP061129/2014 de fecha 17 de junio de 2014, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

11. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/737/DGM/IV/2014 de fecha 16 de julio de 2014, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

12. La Comisión Estatal de Agua emite mediante oficio número VE/1230/2014 de fecha 16 de julio de 2014, con número de expediente QR-026-05-D6, la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 501 viviendas, en el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

13. El Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficio número SSPM/DAAP/2359/2014 de fecha 02 de septiembre de 2014, el proyecto de Alumbrado Público para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201405925 de fecha 12 de septiembre de 2014, la autorización para un fraccionamiento habitacional con 1,039 viviendas en una superficie de 129,843.65 m², con densidad 400 hab/ha.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 129,843.65 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO " DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO "				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	110,344.25	84.98%	1,039	8
COMERCIAL	958.36	0.74%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,495.76	2.69%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,826.03	1.41%	0	1
VIALIDADES	13,219.25	10.18%	0	0
TOTAL DE FRACCIONAMIENTO	129,843.65	100.00%	1,039	12

ETAPA 1 FRACCIONAMIENTO " DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO "				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	50,256.29	80.86%	501	4
COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	3,495.76	5.62%	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	1,826.03	2.94%	0	1
VIALIDADES	6,573.59	10.58%	0	0
TOTAL ETAPA 1	62,151.67	100.00%	501	6

ETAPA 2 FRACCIONAMIENTO " DESARROLLO HABITACIONAL Y COMERCIAL CIUDAD DEL SOL, SECCIÓN MISIÓN DEL MAYORAZGO "				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
HABITACIONAL	60,087.96	88.77%	538	4
COMERCIAL	958.36	1.42%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA CONDOMINAL	0.00	0.00%	0	0
SERVIDUMBRE DE PASO CEA	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	6,645.66	9.82%	0	0
TOTAL ETAPA 2	67,691.98	100.00%	538	6

16. Mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de todos los desarrollos inmobiliarios del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002,
 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002,
 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002,
 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002,
 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002,

00259378/0002,	00259385/0002,	00259388/0002,	00259390/0002,	00259394/0002,	00259396/0002,	00259398/0002,
00259400/0002,	00259404/0002,	00259406/0002,	00259407/0002,	00259411/0002,	00259410/0002,	00259414/0002,
00259416/0002,	00259417/0002,	00259419/0002,	00259430/0002,	00259433/0002,	00259435/0002,	00259445/0002,
00259452/0002,	00259463/0002,	00259464/0002,	00259568/0002,	00259569/0002,	00259570/0002,	00259571/0002,
00259572/0002,	00259563/0002,	00259564/0002,	00259442/0002,	00259443/0002,	00259446/0002,	00259450/0002,
00259451/0002,	00259456/0002,	00259460/0002,	00259459/0002,	00259458/0002,	00259457/0002,	00259466/0002,
00259467/0002,	00259468/0002,	00259473/0002,	00259477/0002,	00259483/0002,	00259485/0002,	00259487/0002,
00259488/0002,	00259490/0002,	00259501/0002,	00259546/0002,	00259557/0002,	00259560/0002,	00259561/0002,
00259556/0002,	00259554/0002,	00259552/0002,	00259548/0002,	00259550/0002		

Dentro de los desarrollos de la zona anteriormente referidos se encuentra el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, con lo que da cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro respecto a las áreas de transmisión gratuita.

17. La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DMI/CNI/0729/2014 de fecha 15 de octubre de 2014, emitió la autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Sistema de Riego para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

18. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número 14-143 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 17 de octubre de 2014, emitió la revisión y aprobación del proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 501 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

19. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con el expediente número 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

20. Para dar cumplimiento al ACUERDO TERCERO, CUARTO y QUINTO del Acuerdo con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el promotor presenta copia de los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de Pago con folio Z-783572, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$100,698.89 (cien mil seiscientos noventa y ocho pesos 89/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381096, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$400,793.91 (cuatrocientos mil setecientos noventa y tres pesos 91/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1.
- Recibo único de Pago con folio Z-381094, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$479,201.48 (cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos un pesos 48/100 M. N.), por concepto de Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-381095, de fecha 06 de Febrero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$34,381.16 (treinta y cuatro mil trescientos ochenta y un pesos 16/100 M. N.), por concepto de Área Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 2.
- Recibo único de Pago con folio Z-783574, de fecha 06 de Enero del 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipales, amparando la cantidad de \$2,518.50 (dos mil quinientos dieciocho pesos 50/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- Comprobante de Pago número Z-783575 de fecha 06 de enero de 2015, por un monto de \$ 1,661.25 (Mil seiscientos sesenta y un pesos 25 /100 M.N.) emitido por la Secretaria de Finanzas Municipales, relativo a los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.

21. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, con número de expediente 034/14, de fecha 17 de diciembre de 2014, el promotor presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 51, de fecha 20 de enero de 2015 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 5 de fecha 30 de enero de 2015 y No. 6 de Fecha 06 de febrero de 2015, relativo a la publicación del Acuerdo en que se otorga la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

22. El desarrollador presenta Escritura Pública No. 29,359 de fecha 27 de marzo de 2015, derivado al Acuerdo con número de expediente 034/14 de fecha 17 de diciembre de 2014, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1 y la Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la cual se protocoliza lo siguiente:

- La Autorización al Proyecto de Lotificación emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, mediante oficio folio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/1921/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los folios inmobiliarios: 00508356/0002, 00508357/0002 de fecha 22 de abril de 2015.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura, la cual es inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los folios inmobiliarios: 0490617/0008, 00508356/0003, 0490617/0009, 00508356/0004 y 00508357/0003 de fecha 22 de abril de 2015, para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo antes mencionado.
- La transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 13,219.25 m2, por concepto de las vialidades del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, así como una superficie de 3,495.76 m2 en cuanto ve a los lotes condominales, que deberá entregar la empresa denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., con el fin de dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo antes mencionado.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, emitió oficio número DDU/COU/FC/1073/2015, de fecha 12 de marzo de 2015, en el cual se verificó que la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, cuenta con un avance estimado del 30.27% 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 \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), correspondiente al 69.73% de obras pendientes por realizar.

24. El promotor presenta Fianza expedida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V. Grupo Financiero ASERTA, de fecha 12 de marzo de 2015, con folio 1449875 y fianza número 3503-01164-3 por un monto de \$4,882,226.66 (cuatro millones ochocientos ochenta y dos mil doscientos veintiséis pesos 66/100 M. N.), la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes de la Etapa 1 del Fraccionamiento del Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

25. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización provisional para venta de lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

26. Para dar cumplimiento al Acuerdo Octavo de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta escritura pública número 32,269 de fechas 31 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00517344/0001, 00517345/0001, 00517346/0001, 00517347/0001 y 00517348/0001 de fecha 18 de septiembre de 2015, se hace constar la protocolización del Acuerdo antes señalado.

27. Para cumplir con el Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de junio de 2015, Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes, para la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta, publicación de la Gaceta oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 24 de junio de 2015, año III, no. 62, y del periódico oficial de gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLVIII, de fechas 26 de junio de 2015, no. 41.

28. Mediante oficio número VE/0504/2015 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 30 de marzo de 2015, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

29. Mediante acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expedite 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

30. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expedite 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta comprobante de pago número R- 3017617 de fecha 25 de mayo de 2016, por el pago de los Derechos de Supervisión Etapa 2 del fraccionamiento.

31. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expedite 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de

Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 11 de febrero de 2016, año I, número 09 Tomo I.
- Publicaciones de los Periódicos oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga , Tomo CXLIX, de fecha 26 de febrero de 2016, número 11, y Tomo CXLIX, de fecha 4 de marzo de 2016 Número 12.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fechas 11 y 18 de marzo de 2016.

32. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, con número de expedite 044/15 de fecha 08 de diciembre de 2015, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta escritura pública número 37,582 de fecha 11 de abril de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaria pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 490617/24 de fecha 16 de mayo de 2016, se hace contar la Protocolización del citado Acuerdo.

33. Mediante oficio número DDU/COU/FC/1788/2016 de fecha 19 de mayo de 2016, formulado por La Dirección de desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emitió el avance de obras de urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

- La Etapa 2 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 36.19% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá de otorgar fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, 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 \$5,716,789.68 (Cinco millones setecientos diez y seis mil setecientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.), correspóndete al 63.81% de obras pendientes de realizar.

34. En cumplimiento al antecedente inmediato, el promotor presenta Póliza de Fianza número 3503-01419-2 de fecha 19 de mayo de 2016, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta y a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$5, 716,789.68 (Cinco millones setecientos diez y seis mil setecientos ochenta y nueve pesos 68/100 M.N.) para garantizar la ejecución y construcción del as obras de urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo” .

35. Mediante oficio número VE/0664/2016 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 18 de marzo de 2016, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 538 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

36. Mediante oficio número VE/0737/2016 con número de expediente QR-026-05-D6 de fecha 07 de abril de 2016, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 501 viviendas del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”.

37. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, emite la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

38. En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 05 de julio de 2016, Año I. No. 19.
- Publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga , Tomo CXLIX de fecha 01 de julio de 2016 No. 40 y Tomo CXLIX de fecha 08 de julio de 2016, No. 40.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha viernes 1 de julio de 2015 y viernes 08 de julio de 2016, publicaciones del periódico Plaza de Armas de fecha 1 de julio de 2015 y viernes 08 de julio de 2016.

39. En Cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-017/16 de fecha 14 de junio de 2016, relativo a la Autorización de la Venta de Lotes de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, el promotor presenta escritura pública número 39, 643 de fecha 19 de julio

de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Notario Titular de la Notaria pública número 30 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario números 00543444/0001, 00543445/0001, 00543446/0001, 00543447/0001, 00543448/0001 y 00543449/0001 de fecha 25 de agosto de 2016, se hace contar la Protocolización del Presente Acuerdo.

40. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio DDU/COU/FC/1173/2017 de fecha 16 de marzo de 2017, emitió el avance de las obras de urbanización para la vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 1, para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", señalando que una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar se verificó y constató que:

La vialidad denominada Avenida Punta Norte Etapa 1 cuenta con un avance estimado 75.07 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,740,487.59 (Un millón setecientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 24.93% de obras pendientes por realizar.

41. En cumplimiento al antecedente inmediato el promotor presenta Póliza de Fianza, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, finza número 3503-01703-4 de fecha 16 de marzo de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$1,740,487.59 (Un millón setecientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 59/100 M.N.) correspondiente al 24.93% de obras pendientes, por realizar y para garantizar la ejecución y construcción de las obras de urbanización de la Avenida Punta Norte Etapa 1, perteneciente al fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo".

42. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, la siguiente cantidad:

Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento

\$ 5,370,607.56 x 1.875% \$ 46,992.81

Total. \$ 46,992.81

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo, la cantidad de \$3,296.64.

Mediante oficio número SAY/2599/2017, de fecha 4 de mayo de 2017, se informa que el día 4 de mayo de 2017, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.**

La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en este periodo deberá de realizar nuevamente la renovación, previo a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las

recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable; Asimismo se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", como lo señala el considerando 42, del presente estudio técnico.
3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", como lo señala el considerando 43 del presente estudio técnico.
4. El desarrollador deberá de presentar los Avances de las acciones de mitigación vial, para el fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", emitido por la Secretaria de Movilidad, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.
5. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
10. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.
11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
12. 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.
13. El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables, Así como cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del

2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización del otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Autoriza la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”**, ubicado en el Boulevard Peña Flor sin número, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, así como la definición de los términos para dicha autorización, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 2 de los resolutivos del dictamen técnico.

Una vez echo le pago el desarrollador deberá de remitir copia simple del comprobante de pago a la Dirección de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, como lo señala el considerando 3 de los resolutivos del dictamen técnico.

Una vez echo le pago el desarrollador deberá de remitir copia simple del comprobante de pago a la Dirección de Desarrollo Urbano y podrá ser notificado de la presente autorización.

CUARTO. El desarrollador deberá de presentar los Avances de las acciones de mitigación vial, para el fraccionamiento denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, ante la Secretaria de Movilidad, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del Presente documento.

QUINTO. El desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al municipio, de conformidad al Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

OCTAVO. 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.

NOVENO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del plan parcial de desarrollo urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

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

Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

DÉCIMO TERCERO. El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables, Así como cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización del otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

QUINTO. 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, Dirección General Jurídica Municipal, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Jorge Arturo Carnaya Leissa, Representante Legal de la empresa denominada “Lander del Bajío”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 15 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Sostenible, 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. Fernando Javier Covarrubias Ayala, Representante Legal de Consorcio Inmobiliario COVA, S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible solicitan la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio de Tipo Comercial denominado **“PLAZA PEÑUELAS”**, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“33 LOCALES COMERCIALES”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 14,764 de fecha 01 de abril de 2011, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaria Pública número 18, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: el Contrato de Compraventa del Inmueble Fracción 1, Lote 1, Manzana XXVIII, del Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en esta ciudad, el cual tiene una superficie de 2,926.00 m², a favor de Consorcio Inmobiliario COVA, S.A. de C.V., Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00088167/0003, de fecha 03 de noviembre de 2011.

2. Mediante Escritura Pública número 6,461 de fecha 27 de septiembre de 2006, pasada ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notaria Adscrito a la Notaria Pública número 28, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una sociedad mercantil denominada Consorcio Inmobiliario COVA, Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil electrónico número 32511 de fecha 05 de octubre de 2006.

3. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio número SM/296/DO/2016 de fecha 17 de Marzo de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a treinta y tres (33) locales comerciales bajo régimen de propiedad en condominio, localizados en Avenida Pie de la Cuesta, Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la delegación Epigmenio González de esta ciudad.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1100/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 33 locales comerciales, localizado en el predio ubicado en Avenida Pie de la cuesta No. 2350, Colonia Lomas de San Pedrito Peñuelas del Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Comisión Estatal de Aguas mediante número de contrato 010260685 de fecha 9 de junio de 2016, para la prestación de servicio de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en Avenida Pie de la Cuesta No. 2350, Col. Lomas de San Pedrito Peñuelas para 33 Locales Comerciales.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508491** autorizado en fecha 12 de enero de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Avenida Pie de la Cuesta, Lomas de San Pedrito Peñuelas, con superficie de 2,926.00 m², treinta y tres (33) locales comerciales, bajo régimen de propiedad en condominio.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pedrito Peñuelas, actual Lomas de San Pedrito Peñuelas, del que mediante la escritura pública 14,734 de fecha 9 de diciembre de 1993, expedida por la Notaría Pública Número 16, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 134, Libro 102-A, Tomo XXXIV de la Sección Primera de fecha 15 de diciembre de 1993, se protocoliza la transmisión de áreas para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades, derivado de su autorización.

8. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/934/2016, de fecha 29 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio comercial **PLAZA TERRAZAS PEÑUELAS** (33 locales), propuestos en el predio ubicado en fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600153**, de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio de Tipo Comercial denominado **“PLAZA PEÑUELAS”**, ubicado Avenida Pie de la Cuesta sin número, Fraccionamiento

Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“33 LOCALES COMERCIALES”**.

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

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201700183** de fecha 31 de enero de 2017, autoriza la construcción de 2,371.32 m², el bardado de 5.50 ml, el alineamiento de 162.23 ml y 1,833.55 m² de áreas descubiertas (estacionamiento), para treinta y tres locales comerciales bajo régimen de propiedad en condominio; ubicado en Avenida Pie de la Cuesta No. 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Derivado de lo anterior, el desarrollador, deberá depositar una fianza a favor de los Condóminos, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción del condominio, de acuerdo a lo indicado en la licencia de construcción antes mencionada.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado **“PLAZA PEÑUELAS”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado **“PLAZA PEÑUELAS”**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio de Tipo Comercial denominado **“PLAZA PEÑUELAS”**, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“33 LOCALES COMERCIALES”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o 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 \$3,100,913.02 (Tres millones cien mil novecientos trece pesos 02/100 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 2,371.32 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700183**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio de Tipo Comercial denominado “**PLAZA PEÑUELAS**”, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**33 LOCALES COMERCIALES**”.

6. La **Autorización de la Venta de Unidades Privativas tendrá una vigencia de dos años** a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, al término del cual podrá solicitar la Autorización de Venta definitiva una vez que haya concluido las obras de construcción presentando la Constancia de Terminación de Obra.

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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Fernando Javier Covarrubias Ayala, Representante Legal de Consorcio Inmobiliario COVA, 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 de Tipo Comercial denominado “**PLAZA PEÑUELAS**”, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**33 LOCALES COMERCIALES**”.

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 11 y 12 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Sostenible 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 Sostenible Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Fernando Javier Covarrubias Ayala, Representante Legal de Consorcio Inmobiliario COVA, S.A. de C.V.

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

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**ASTI**”, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**91 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

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

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0628/2016 de fecha 22 de marzo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas del desarrollo denominado Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio ASTI.

8. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados numero DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio ASTI.

9. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio ASTI.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201605963 de fecha 07 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 2, de la Manzana 01, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, identificado con la clave catastral 140100130075001 y superficie de 15,203.32 m², un condominio con noventa y un (91) viviendas.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/1961/2016 de fecha 07 de octubre de 2016, emite prorroga de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para el conjunto habitacional para 660 viviendas, de la Manzana 1, Fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra y actual Tres Cantos del Municipio de Querétaro.

12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0710/2016, de fecha 2 de agosto de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado "ASTI", con clave catastral 140100130076004, ubicado en el Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160143, de fecha 07 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "ASTI", ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02 Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "91 VIVIENDAS".

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

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintidós pesos 48/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,899,052.83	x1.875%	\$ 73,107.24
Total			\$73,107.24
(Setenta y tres mil ciento siete pesos 24/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "ASTI"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 15,203.32 m² y clave catastral 140100130075001, consistente en "91 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 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasí”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “ASTI”**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 02, Manzana 01, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 15,203.32 m² y clave catastral 140100130075001, consistente en **“91 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 16 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor. 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, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto e Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasí”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 24 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MARQUES DE CADIZ**”, ubicado en Avenida Real del Marques sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**96 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 16 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario Público de la Notaría Pública Número 13, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., que celebran los señores Julian Malo Guevara, Estela Ledesma Rivera, Jesús Malo Sautto, Nora Estela Arvizu Vega e Alfredo Galeano Huitron, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 995, Folios 250 V, Tomo XXXVIII, de la sección de Comercio del Municipio de Celaya.

2. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 05 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Notario Público de la Notaría Pública Número 1, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar: el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en favor del señor Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

3. Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece la sociedad mercantil denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., con comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, se hace constar la protocolización en relación al fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompani sin número, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00256587/0004, 00403976/0001, 00403977/0001, 00403978/0001, 00403979/0001, 00403976/0002, 00403977/0002, 00403978/0002, 00403979/0002, 00403976/0003, 00403976/0004, 00403977/0004, 00403978/0004, 00403979/0004, fecha 02 de diciembre de 2011:

- El acta de Ejecución de Deslinde, así como el Plano de Deslinde folio DMC2007152, de fecha 19 de diciembre de 2007, emitido por la Dirección Municipal de Catastro.
- La Autorización de Proyecto de Lotificación de dicho fraccionamiento, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 9 de noviembre de 2009.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento antes mencionado, Publicado en Gaceta Municipal número 19 de fecha 29 de junio de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 40, tomo CXLIII, el día 16 de julio de 2010 y número 41 tomo CXLIII, el día 23 de julio de 2010.
- La Autorización del Proyecto de Relotificación de dicho fraccionamiento, de fecha 17 de noviembre de 2010, Publicado en Gaceta Municipal número 33 de fecha 14 de diciembre de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 69, tomo CXLIII, el día 17 de diciembre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001,

00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

- La cancelación parcial de Hipoteca que otorga BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, en favor de Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en su carácter de Acreditada.
- La protocolización de la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor, otorgada mediante sesión ordinaria de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, el 26 de julio de 2011, publicado en la Gaceta Municipal número 49 de fecha 20 de septiembre de 2011 y en la Sombra de Arteaga en su ejemplar número 47, tomo CXLIV, del 2 de septiembre 2011.
- La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m², la superficie de 12,494.933 m², equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m² equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el fraccionamiento tipo popular denominado Real del Marques, con lo que el condominio. Marqués de Castellanos, 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.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, autoriza suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Cádiz.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto autorizado de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Cádiz.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto autorizado de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Protero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Cádiz.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609762** de fecha 13 de enero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2, Manzana 1, con superficie de 13,915.90 m², Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor de esta ciudad, noventa y seis (96) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CND201200164** de fecha 8 de junio de 2012, emitió la **Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUES DE CADIZ"**, ubicado en la Avenida Real del MARqués sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osóres Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"96 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/1955/2016, Expediente QR-001-05-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite la prorrogas de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 600 y 600 viviendas respectivamente, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Real del Marques; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Cádiz.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintin pesos 48/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,709,824.90	x1.875%	\$ 69,559.22
Total			
	\$ 69,559.22		

(Sesenta y nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 22/100 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 Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUES DE CADIZ”**, ubicado en Avenida Real del Marques sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,915.902 m², consistente en **“96 ÁREAS PARA 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 11 y 12 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 Sostenible Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 11.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUES DE CADIZ”**, ubicado en Avenida Real del Marques sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,915.902 m², consistente en **“96 ÁREAS PARA 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 12 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 Sostenible.

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes, lo que se verificará previa visita de inspección al sitio.

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

TRANSITORIOS

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

- 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 actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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:

- III. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- IV. 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;
- VII. 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 Sostenible, 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 Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MARQUES DE CASTELLANOS**”, ubicado en Avenida Marques de Montemayor sin número, Lote 48, Manzana 8, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**101 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 16 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario Público de la Notaría Pública Número 13, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., que celebran los señores Julian Malo Guevara, Estela Ledesma Rivera, Jesús Malo Sautto, Nora Estela Arvizu Vega e Alfredo Galeano Huitron, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 995, Folios 250 V, Tomo XXXVIII, de la sección de Comercio del Municipio de Celaya.

2. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 05 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Notario Público de la Notaría Pública Número 1, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar: el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en favor del señor Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

3. Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece la sociedad mercantil denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., con comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, se hace constar la protocolización en

relación al fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompani sin número, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00256587/0004, 00403976/0001, 00403977/0001, 00403978/0001, 00403979/0001, 00403976/0002, 00403977/0002, 00403978/0002, 00403979/0002, 00403976/0003, 00403976/0004, 00403977/0004, 00403978/0004, 00403979/0004, fecha 02 de diciembre de 2011:

- El acta de Ejecución de Deslinde, así como el Plano de Deslinde folio DMC2007152, de fecha 19 de diciembre de 2007, emitido por la Dirección Municipal de Catastro.
- La Autorización de Proyecto de Lotificación de dicho fraccionamiento, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 9 de noviembre de 2009.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento antes mencionado, Publicado en Gaceta Municipal número 19 de fecha 29 de junio de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 40, tomo CXLIII, el día 16 de julio de 2010 y número 41 tomo CXLIII, el día 23 de julio de 2010.
- La Autorización del Proyecto de Relotificación de dicho fraccionamiento, de fecha 17 de noviembre de 2010, Publicado en Gaceta Municipal número 33 de fecha 14 de diciembre de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 69, tomo CXLIII, el día 17 de diciembre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

- La cancelación parcial de Hipoteca que otorga BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, en favor de Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en su carácter de Acreditada.
- La protocolización de la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, otorgada mediante sesión ordinaria de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, el 26 de julio de 2011, publicado en la Gaceta Municipal número 49 de fecha 20 de septiembre de 2011 y en la Sombra de Arteaga en su ejemplar número 47, tomo CXLIV, del 2 de septiembre 2011.
- La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m², la superficie de 12,494.933 m², equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m² equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el fraccionamiento tipo popular denominado Real del Marqués, con lo que el condominio Marqués de Castellanos, 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.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, autoriza suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Castellanos.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio No. 4890/2009, de fecha 09 de diciembre de 2009, autoriza el proyecto de la red de distribución eléctrica mediana tensión, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Castellanos.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto autorizado de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Castellanos.

8. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/2058/2014, de fecha 01 de septiembre de 2014, emite el Visto Bueno del Proyecto para Área de Contenedores de residuos de 9 Condominios M. Oristán, M. Almazán, M. Bellamar, M. Villena, M. Astorga, M. Monreal, M. Oropeza, M. Castellanos, y M. Almenar), Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508670** de fecha 08 de enero de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 48, Manzana 8, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para ciento un (101) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600187** de fecha 13 de enero de 2017, emitió la **Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUES DE CASTELLANOS"**, ubicado en la Avenida de Castellanos sin número, Manzana 8, Lote 48, Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"101 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/1955/2016, Expediente QR-001-05-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite la prórroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 600 y 600 viviendas respectivamente, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Real del Marques; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Castellanos.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,213,635.34	x1.875%	\$ 60,255.66
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 60,255.66
--------------	---------------------

(Sesenta mil doscientos cincuenta y cinco pesos 66/100 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 Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUES DE CASTELLANOS"**, ubicado en Avenida Marques de Montemayor sin número, Lote 48, Manzana 8, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"101 ÁREAS PARA 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 Sostenible Municipal.

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

4. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Factibilidad Vigente de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial que emite la Comisión Estatal de Aguas, en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la presente autorización o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el presente condominio.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la empresa denominada "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUES DE CASTELLANOS"**, ubicado en Avenida Marques de Montemayor sin número, Lote 48, Manzana 8, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"101 ÁREAS PARA 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 Sostenible.

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Factibilidad vigente de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial que emite la Comisión Estatal de Aguas, como se señala en el Resolutivo 4 del Dictamen, en un plazo no mayor de 30 días, contados a partir de la presente autorización o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el presente condominio.

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

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

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

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrán emitir licencias de construcción de viviendas hasta que cuente con la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, la Licencia de Ventas de Unidades Privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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 Sostenible, 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 Sostenible, Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osóres Sotomayor y al Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la empresa denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V.

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

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

“... **ACUERDO**

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

I.- En materia de fraccionamientos:

...I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”

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

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

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

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

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

7. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo Número DUS201507900 de fecha 20 de noviembre de 2015, para un predio ubicado en las Parcelas

62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2 Y 3 P-327/F-"A, B y C" P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, pertenecientes a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya clave catastral es 140100123879002, con una superficie de 443,128.570 m², autorizando un fraccionamiento con mil novecientos cuatro (1904) viviendas con tres (3) áreas para locales comerciales y de servicios.

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

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

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

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

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

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

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

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES					
FRACCIONAMIENTO ALTOS DE JURIQUELLA					
USO		SUPERFICIE (M ²)	%	No. LOTES	No. VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE	HABITACIONAL	326,035.63	73.58%	11	1,904
	COMERCIAL Y/O SERVICIOS	13,350.77	3.01%	2	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	ÁREA VERDE	10,169.25	2.29%	2	0
	EQUIPAMIENTO	6,601.74	1.49%	1	0
	PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS	20,562.59	4.64%	1	0
VIALIDAD		66,408.59	14.99%	0	0
T O T A L		443,128.57	100.00%	17	1,904

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

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

16. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, identificado con número de expediente 020/16 de fecha 24 de junio de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altos Juriquilla", ubicado en las Parcelas

62/64/171/172/174/332/333/F-3 P-170/F-2, 3 P-327/F-A, B y C P-328/F -2 y 3 P-331/F-3 P-662 del Ejido el Nabo y Ejido Jurica, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Con fundamento en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se establece que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.
8. Con fundamento en el artículo 148 y 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas a la autoridad correspondiente.
9. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
10. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen de predios dentro del mismo fraccionamiento.
11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 1,000 salarios mínimos vigentes en la zona y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
12. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
13. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui**. Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
14. El desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
15. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
16. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

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

ACUERDO

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

SEGUNDO: Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico para la Venta de Lotes, la cantidad señalada en el Considerando 21 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO: En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la**

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

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

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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la para la Venta de Lotes, en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I.II, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al Dr. Pedro Ezeta Sánchez de la Barquera Representante del Fideicomiso 851-01027 a nombre de Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 21 DE DICIEMBRE DE 2016.
A T E N T A M E N T E**

**M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez
Secretario de Desarrollo Económico,
Planeación Urbana y Ecología**

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 M. en C. Arq. Sergio Piña Osornio, Representante Legal del Fideicomiso 18134, 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 “**UNICO**”, ubicado en Campo Real sin número, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**41 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 33,205 de fecha 21 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Luque Hudson, titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00508672/0005, 00508673/0005, 00508675/0005, 00508677/0005, 00508679/0005, 00508691/0005, 00508694/0005, 00508696/0005, 00508699/0005, 00508701/0005, 00508704/0005, 00508705/0005, 00508707/0005, 00508709/0005, 00521397/0004, de fecha 20 de noviembre de 2015, se hace constar las siguientes protocolizaciones:

- Acuerdos de Cabildo, de fecha 22 de julio de 2014, en el que se autoriza la permuta de un predio propiedad del Municipio de Querétaro con superficie de 11,628.34 m², identificado como Lote 1, Manzana 1, del fraccionamiento Ampliación El Refugio, por una superficie de 4,161.39 m² conformado por varias fracciones de los inmuebles ubicados en el Fraccionamiento Cuesta Bonita.
- Acuerdo de Cabildo, de fecha 14 de octubre de 2014, en el que se autoriza el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Campo Real sin número, Lote 1, Manzana 1, Fracción 1, del fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González.
- Licencia de subdivisión de predios folio FUS201400552, de fecha 21 de octubre de 2014, expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, respecto al Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio.
- Inventarios y avalúos parciales de los bienes que forman parte del acervo hereditario de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor José Juan Ramírez, que formalizan la señora María Antonieta Herrera y Mora y los señores María Antonieta, Ana Karina, Yessica María y Juan Gerardo todos con apellidos Vázquez Herrera de quien fuera su esposa e hijos y en su carácter de albacea y únicos y universales herederos de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor José Juan Vázquez Ramírez.
- Contrato de Permuta, que celebra por una parte el Municipio de Querétaro, en su carácter de propietario de una Fracción del Lote 1, Manzana 1, Fracción 1, del fraccionamiento Ampliación El Refugio, con superficie de 11,628.82 m² por varias fracciones de los inmuebles ubicados en el Fraccionamiento Cuesta Bonita con superficie de 4,161.39 m² propiedad de la señora María Antonieta Herrera y Mora y María Antonieta, Ana Karina, Yessica María y Juan Gerardo todos con apellidos Vázquez Herrera.

2. Mediante Escritura Pública número 40,374 de fecha 29 de agosto 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 Fideicomiso número 18134, que celebra por una parte los señores María Antonieta Herrera y Mora, María Antonieta Vázquez Herrera, Ana Karina Vázquez Herrera, Yessica María Vázquez Herrera y Juan Gerardo Vázquez Herrera, a quien se les denomina como Fideicomisarios A, otra parte la Desarrolladora E+E, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario B, por otra parte la sociedad Gestión de Insumos Corporativos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario C, otra parte la sociedad denominada Operadora de Inmuebles Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario D, la sociedad Sistema Universal Inteligente, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario E, cuando se les mencione en forma conjunta se les denominará como los Fideicomitentes y Fideicomisarios, indistintamente, por una última parte Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, del inmueble con una superficie 11,628.82 m², con clave catastral 140108401101001, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Inmobiliario 00521397/0007, de fecha 28 de septiembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 13,765 de fecha 26 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Ma. Soledad Olvera Sánchez, Titular de la Notaría Pública número 105, de la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, se otorga el poder general limitado para actos de administración a favor de los señores Jan Manuel Espinosa Teubel, Sergio Antonio Piña Osornio y/o Williams Peña Torres.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos folio número DP09015806772016, de fecha 01 de noviembre de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica al predio ubicado en Av. Campo Real sin número, que identifica como parte del Fraccionamiento El Refugio, Querétaro, Qro.

5. Mediante oficio de fecha 01 de noviembre de 2016, la empresa denominada El Refugio Desarrollo Residencial, emite la autorización para la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento, para el inmueble identificado como fracción

1, Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González, en virtud del oficio VE/1797/2015, expedido por la Comisión Estatal de Aguas.

6. Mediante oficio de fecha 31 de marzo de 2017, se emite la aprobación del proyecto de Agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial del predio denominado Condominio Único (Fracción 1, Lote 1, Manzana 1), ubicado en el Fraccionamiento Ampliación el Refugio, en el Municipio de Querétaro, con 41 viviendas.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio, mediante escritura pública número 6,948 de fecha 12 de enero de 2010, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00338031/0003, 00338039/0003, 00338040/0003, de fecha 09 de marzo de 2010; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 322,447.05 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes, la superficie 26,324.38 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio, ubicado en la delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201607410 autorizado en fecha 05 de octubre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Campo Real sin número del fraccionamiento Ampliación El Refugio, con superficie de 11,628.82 m², cuarenta y un (41) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/1041/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio Habitacional (41 viviendas) denominado Condominio Horizontal Único, propuesto en el predio con clave catastral 140108401101001 el cual esta ubicado en el Fraccionamiento de tipo Residencial Ampliación El Refugio.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201600168**, de fecha 4 de enero de 2017, emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio de Habitacional Tipo Residencial denominado **"UNICO"**, ubicado en Campo Real sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"41 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintitún pesos 48/100 M. N.)

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,175,245.24	x1.875%	\$ 78,285.85
Total			\$ 78,285.85
(Setenta y ocho mil doscientos ochenta y cinco pesos 85/100 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 **"UNICO"**, ubicado en Campo Real sin número, Fracción del Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"41 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 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 11 y 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 M. en C. Arq. Sergio Piña Osornio, Representante Legal del Fideicomiso 18134, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"UNICO"**, ubicado en Campo Real sin número, Fracción del Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"41 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 12 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización es para áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes, lo que se verificará previa visita de inspección al sitio.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al M. en C. Arq. Sergio Piña Osornio, Representante Legal del Fideicomiso 18134.

**QUERÉTARO, QRO., A 05 DE MAYO 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; 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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible,, 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Arq. Alejandro Ramírez Olvera, Director Responsable de Obra, en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CATENA COMMUNITY TOWERS**”, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141-3, Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 31,328 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00426358/0002, con fecha 24 de julio de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa, de una parte la sociedad mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte vendedora y una segunda parte los señores Raúl León Chávez y Raúl , Arturo y Juan Carlos de apellidos León Torres, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, en relación al inmueble Lote Condominal número 03, Condominio 3, perteneciente a la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, Constituida sobre el lote número 17 de la manzana 16, segunda etapa, del fraccionamiento Cumbres del lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que se ubica en Calle Lago Ostión número 141-3, cuya superficie es 11,295.98 m².

2. Mediante Escritura Pública número 31,288 de fecha 12 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, se otorga el Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio a favor del señor J. Jesús Enríquez González.

3. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C3, de fecha 03 de febrero de 2016, la empresa denominada Provincia Juriquilla, como organismo operador otorga la factibilidad del suministro de agua potable y alcantarillado para la Unidad Condominal ubicado en lote 17, Manzana 16, fracción III, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Municipio de Querétaro, Qro. con una superficie total de 11,295.98 m², conformado por 90 viviendas.

4. Provincia Juriquilla, siendo el organismo operador para otorgar el suministro de agua potable y alcantarillado, emite planos sellados de fecha 26 de diciembre de 2016, del proyecto para el condominio que denomina como Catena, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-0414/15, de fecha 30 de noviembre de 2015, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Raúl León Chávez, para el desarrollo del condominio que se encuentra

ubicado en Calle Lago Ostión, Manzana 16, Lote 17, en el Fraccionamiento Cumbres del Lago 2ª Etapa, del Municipio de Querétaro, Qro., correspondiente al condominio denominado Catena Community Towers.

6. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento **Cumbres del Lago**, del que mediante escritura pública No. 5,135 de fecha 16 de diciembre de 2003, se protocoliza la transmisión a favor de municipio de Querétaro de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes distribuidos en diversos puntos del fraccionamiento por una superficie de 202,154.38 m², así como de una superficie de 313,875.37 m² correspondientes a vialidades del fraccionamiento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el folio real número 159249/1, 136437/6, el día 14 de junio de 2004-

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508045** de fecha 20 de noviembre de 2015, en el cual se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar la Unidad Condominal Torres del Lago: condominio 3 con noventa (90) viviendas. en predio ubicado en Lago Ostión número 141, interior 3, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

8. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0272/2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominios **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/503/2016, de fecha 10 de febrero de 2016, emite el Dictamen de Altura Máxima Construida para el predio, ubicado en la calle Lago Ostión, No. 141-3 fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500068** de fecha 27 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo residencial denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141-3, Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"87 VIVIENDAS"**.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de 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.).

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 Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 6,672,098.45	x1.875%	\$ 125,101.85
Total			\$ 125,101.85
(Ciento veinticinco mil ciento un pesos 85/100 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 Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141-3, Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,295.95 m², consistente en **"87 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 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 Sostenible Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 11.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Raúl León Chavez y socios, Representante Legal de la empresa denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado “**CATENA COMMUNITY TOWERS**”, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141-3, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie de 11,295.95 m², consistente en “**87 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 12 del Dictamen Técnico, así como 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 Sostenible.

TERCERO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto de instalaciones hidráulico y sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible 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. Raúl León Chavez, Representante Legal de la empresa denominada “Cumbres del Lago Provincia Juriquilla”, S.A. de C.V.

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

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización para Venta de las Unidades Privativas**.

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 “**GARZA**”, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2 Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**73 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 26 de octubre de 2010, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., por parte de Servicios Corporativos Javier, S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer.

2. Mediante Escritura Pública número 55,492 de fecha 26 de agosto de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 03 de septiembre de 2014, se hace constar el poder que otorga, Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, a favor del C. Aarón Guevara Vega, para Pleitos y Cobranzas, Representación laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 259427/9, 259454/8, 259462/7 y 259413/7, se hizo constar la compraventa con reserva de dominio y cláusula rescisoria, que celebraron por una parte “Comercial Oder”, S.A. de C.V., como parte vendedora y “Casas Javier de Querétaro”, S.A. de C.V. como parte compradora, respecto de los siguientes inmuebles del Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto:

- Fracción F1-135 letra “F”, con una superficie de 47,465.32 m².
- Fracción F1-136 letra “F”, con una superficie de 46,320.93 m².
- Fracción F1-141 letra “F”, con una superficie de 69,702.29 m².
- Fracción F1-142 letra “F”, con una superficie de 59,698.73 m².

4. La Comisión Federal de Electricidad, emite el visto bueno del proyecto para la red eléctrica de distribución aérea-subterránea, mediante planos sellados de fecha 10 de agosto de 2015, para las Parcelas F-135, F-136, F141 Y F142, en la Unidad Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Desarrollo Valle de Santiago III, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye las correspondientes al predio en que se desarrolla el condominio Garza.

5. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial mediante oficio SSPM/1170/DGM/IV/2015 de fecha 30 de julio de 2015, para el Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1785) viviendas, denominado Valle de Santiago Sector III, localizado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

6. La Secretaria de Movilidad por medio de la Dirección de Operaciones emite avance de medidas de mitigación, con número de oficio SM/DO/106/2016 de fecha 17 de febrero de 2016, según el oficio SSPM/1170/DGM/IV/2015, para el proyecto del Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1785) viviendas, denominado Valle de Santiago Sector III, localizado en Boulevard Peña Flor, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507770 autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015, superficie de 10,319.78 m², para setenta y tres (73) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0075/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo del Condominio Lote 2, Manzana 2, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600145** de fecha 9 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el **Condominio Habitacional, de tipo popular denominado "GARZA"**, ubicado en Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"73 VIVIENDAS"**.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del titular de la Notaría No. 8 de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

11. Así mismo y como complemento a las áreas transmitidas al municipio, mediante escritura No. 34,226 de fecha 03 de noviembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 524842/001, 524843/001, 524842/002, 524843/002, 524842/003, 524843/003, y 524842/004, 524843/004 de fecha 11 de diciembre de 2015, se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", así como la Donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 1,241.50 m² por concepto de área verde y una superficie de 43,098.06 m² por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/090/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 26 de enero de 2017, emite prorroga hasta el día 17 de julio de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, del conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Garza.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-03A, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 06 de julio de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Halcón, Garza y Albatros**, ubicados en el desarrollo denominado Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

14. La entonces Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-038/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "GARZA"**, ubicado en Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m², consistente en **"73 VIVIENDAS"**.

15. Presenta Publicación en Gaceta Municipal con fecha 02 de mayo de 2017 número 40, Tomo I, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de Tipo Popular denominado GARZA, ubicado en Valle Central número 391, lote 2, Manzana 2 del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en **"73 VIVIENDAS"**.

16. Presenta Publicación en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha 19 de mayo de 2017 número 28 Tomo CL, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de Tipo Popular denominado GARZA, ubicado en Valle Central número 391, lote 2, Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en “**73 VIVIENDAS**”.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201701932 de fecha 18 de mayo de 2017, autoriza la construcción de 7,354.02 m², el bardado de 405.8 ML y el Alineamiento de 117.31 ML, Áreas Descubiertas de 135.72 m², para setenta y tres (73) viviendas en condominio.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología ahora Secretaria de Desarrollo Sostenible, de fecha 15 de marzo de 2017, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “GARZA”**, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7335356 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintiuno pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-7335355 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$48,888.00 (Cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1487/2017 de fecha 31 de marzo de 2017, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “GARZA”**, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2 Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 51.66% 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 \$1,484,060.79 (Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil sesenta pesos 79/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$2,361,583.05	X	48.34%	X	100% + 30%
Total Fianza			\$1,484,060.79	

(Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil sesenta pesos 79/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1487/2017 de fecha 31 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-02965-9 fecha 31 de marzo de 2017, emitida por la afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., por un monto de \$1,484,060.79 (Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil sesenta pesos 79/100 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 “GARZA”**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 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 “GARZA”**, 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 Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GARZA”**, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 10,319.78 m², consistente en: “**73 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 aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$8,559,056.55 (Ocho millones quinientos cincuenta y nueve mil cincuenta y seis pesos 55/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 7,354.02 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201701932, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "GARZA"**, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, y una superficie de 10,319.78 m², consistente en: **"73 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 14 del Dictamen Técnico.

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

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 Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, 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 "GARZA"**, ubicado en calle Valle Central número 391, Lote 2, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,319.78 m², consistente en: **"73 VIVIENDAS"**.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta de Unidades Privativas, 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.

TERCERO. 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, 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.

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

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

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

El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEPTIMO. 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 Sostenible 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 Sostenible 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 Arq. Aarón Guevara Vega representante legal de la empresa denominada Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V.

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

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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 13 de septiembre de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo Comercial y Servicios (CS) con Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; 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 de fecha 17 de mayo de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro Nogues Soto, solicita el Cambio de Uso de Suelo Comercial y Servicios (CS) con Incremento de Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo con superficie de 16,798.15 m², y clave catastral 14 01 001 19 100 044; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para llevar a cabo en el predio un desarrollo habitacional que contempla instalaciones recreativas, áreas verdes y espacios comerciales; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 114/DAI/2016.

5. Mediante escritura pública número 15,698 de fecha 30 de enero de 2009, documento pasado, ante el Lic. Antonio Pérez A. de la Peña, Notario Público Titular de la Notaría número 2 de esta demarcación Notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Real Inmobiliario 00340637/001, de fecha 18 de marzo de 2010, se acredita la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

6. Mediante el Oficio SAY/DAI/977/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología derivado de la petición presentada por Lic. Alejandro Nogues Soto, en el que se solicita el Cambio de Uso de Suelo Comercial y Servicios (CS) con Incremento de Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo con superficie de 16,798.15 m², y clave catastral 14 01 001 19 100 044; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, misma que fue remitida mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1239/2016 en fecha 18 de agosto del presente año, bajo el número de Folio **141/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...DATOS DEL PREDIO:

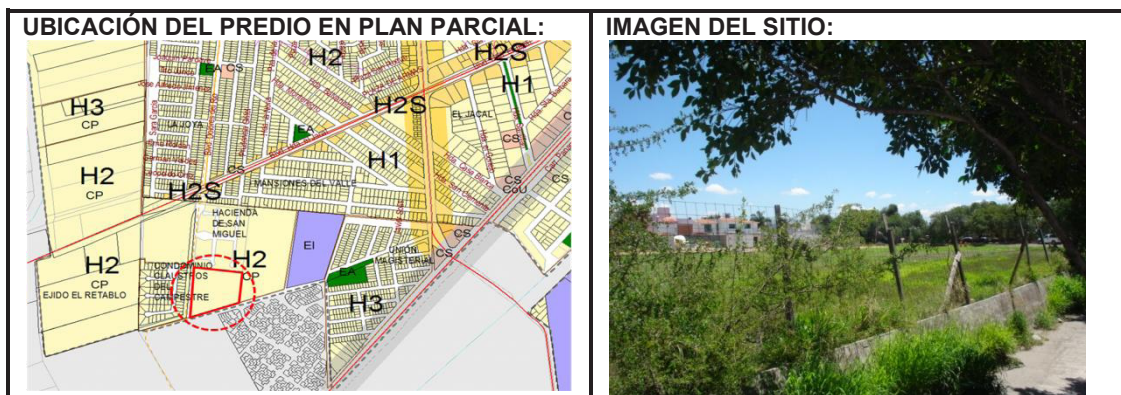
DOMICILIO: CALLE MIGUEL ÁNGEL BOUNARROTI S/N.

DELEGACIÓN: JOSEFA VERGARA Y HERNÁNDEZ

CLAVE CATASTRAL: 14 01 001 19 100 044

SUPERFICIE: 16,798.15 M².

UBICACIÓN EL PREDIO:



ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro Nogues Soto, solicita el cambio de uso de suelo Comercial y Servicios (CS) con incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del ejido El Retablo con superficie de 16,798.15 m², y clave catastral 14 01 001 19 100 044; Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo en el predio en estudio, un desarrollo habitacional que contempla instalaciones recreativas, áreas verdes, y espacios comerciales.

2. Se acredita la propiedad a favor del C. Alejandro Nogues Soto, del predio ubicado en la esquina conformada por la calle Miguel Ángel Buonarroti y Dolores del Río, correspondiente a una fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, mediante escritura número 15,698 de fecha 30 de enero de 2009, documento pasado, ante el Lic. Antonio Pérez A. de la Peña, Notario Público Titular de la Notaría número 2 de esta demarcación Notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Real Inmobiliario 00340637/001, de fecha 18 de marzo de 2010.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, la fracción de terreno referida cuenta con una superficie de 16,798.15 m².

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 010/0002, la fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. El predio se ubica en los límites de los municipios de Corregidora y Querétaro, encuentra en una zona en proceso de consolidación con desarrollos habitacionales en condominio como los denominados Claustros del Campestre y Hacienda de San Miguel, en los que se han construido vivienda de tipo residencial, y los fraccionamientos Unidad Magisterial y Cruz de Fuego con vivienda de tipo popular y medio residencial en uno y dos niveles principalmente, con una tipología y características de vivienda afines y en buen estado de conservación.

A través de la calle Miguel Ángel Buonarroti ubicada al sur, se da conexión con el fraccionamiento Magisterial (22 de Septiembre) y al oriente con un centro escolar, haciendo notar que para la incorporación hacia el predio en estudio se encuentra habilitado un puente al haber un dren pluvial intermedio. Así mismo al poniente colinda con la continuación de la calle Dolores del Río, la cual no cuenta con urbanización en su cuerpo oriente, la cual se conecta al norte con el Boulevard El Jacal y al sur con Paseo de la Constitución.

5. El promotor presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el predio en estudio, en el que considera el desarrollo de una edificación semicircular en 6 seis niveles en la parte central del predio, lo que genera una envolvente con espacios abiertos con usos recreativos y áreas jardinadas compartidas, que se comunican a través de caminos peatonales internos. En la colindancia se genera el área de circulación vehicular que conectan hacia el área de estacionamiento cubierta que se ubicada dentro de las edificaciones.

6. En lo que se refiere al número de viviendas para el proyecto, de conforme a la normativa del citado instrumento de población, al estar ubicado en una zona habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), y la superficie de 16,798.15 m² con que cuenta el predio, es posible desarrollar en el predio en estudio 67 viviendas, siendo que con la densidad de población de 600 hab./ha. (H6) solicitada, el promotor podría desarrollar su proyecto con 202 viviendas, lo que equivale a un incremento de 135 viviendas adicionales.

Respecto al uso comercial y de servicios solicitado se trata de un uso compatible, al formar parte de los usos permitidos en dicha zonificación dado que el proyecto es de uso habitacional con servicios de apoyo para los residentes, incidiendo que la propuesta del promotor se relaciona con la densidad de población solicitada y altura de la edificación.

7. En inspección al sitio para conocer las características de la zona, colinda al poniente con la calle Dolores del Río, teniendo conexión a través de un puente vehicular con la calle Miguel Ángel Buonarroti, en áreas sin obras de urbanización en su pavimento, observando en la zona la existencia de red sanitaria, eléctrica, hidráulica, así como alumbrado público, a las que el promotor deberá dar continuidad para dar servicios a su predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo Comercial y Servicios (CS) con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, correspondiente a una fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del ejido El Retablo con superficie de 16,798.15 m², y clave catastral 14 01 001 19 100 044; Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior al tratarse de un proyecto para la ubicación de un conjunto habitacional, en una zona en proceso de consolidación con desarrollos habitacionales de tipo residencial medio que conservan características y tipología similares a las pretendidas por el promotor, por lo que se conserva el uso habitacional previsto para la zona donde el incremento de densidad de población solicitada no afectará las condiciones urbanas establecidas, siendo que permitirá la ocupación de un vacío urbano con el desarrollo de un proyecto que apoyara en la integración interurbana a nivel metropolitano al ubicarse en los límites con el Municipio de Corregidora, siempre y cuando el promotor ejecute a su costa las obras de urbanización necesarias para la integración del proyecto con la zona habilitada, con la ampliación en la dotación de obras de infraestructura vial y servicios existentes, lo que incluye banquetas y pavimentos, sin que se modifique la estructura urbana de la zona, congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, al cual se dotará de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados tanto por el Código Urbano del Estado de Querétaro como por el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar.
- Presentar el estudio de movilidad para su análisis ante la Secretaría de Movilidad para el proyecto a desarrollar, realizando las obras de infraestructura viales necesarias para la incorporación y desincorporación de su predio a su conexión con las vías de acceso de la zona que le señale. Lo anterior incluye el llevar a cabo las obras necesarias para dar continuidad del Boulevard Dolores del Río en el cuerpo oriente de la vialidad, así como de la calle Miguel Ángel Buonarroti en su cuerpo norte colindantes con el predio, considerando las obras viales y peatonales necesarias, para lo cual el promotor deberá coordinarse con la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro así como con la Secretaría de Movilidad Municipal, a fin de que le señalen los lineamientos y características que dichas obras deben cumplir, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, lo que incluye el puente vehicular que pasa por el dren pluvial ubicado al sur, así como de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las dependencias correspondientes.
- Debe obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo dada su ubicación y topografía del terreno, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar y obtener el visto bueno por parte de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas, respecto al estudio Hidrológico que se requiera para su proyecto, derivado de su colindancia con el dren pluvial que pasa en sentido oriente – poniente, en la colindancia sur del predio, en el que se deberán señalar las áreas de restricción de construcción que se pudieran considerar por la infraestructura referida.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la

ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- El proyecto presentado es complemento para al análisis de la petición, por lo que no representa su autorización, para lo cual el promotor debe obtener la licencia de construcción correspondiente, donde el proyecto debe dar cumplimiento a la normatividad aplicable para su autorización.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la solicitud ingresada ante la Secretaría del Ayuntamiento....”.

7. Mediante el Oficio SAY/DAI/978/2016 de fecha 31 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Opinión Técnica a la Secretaría de Movilidad, derivado de la petición presentada por Lic. Alejandro Nogues Soto, misma que fue remitida con el número de folio ETM/070/2016 en fecha 18 de agosto del presente año, misma que considera Viable Condicionada la solicitud realizada, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito recibido en la Secretaria del Ayuntamiento, el 03 de junio de 2016, el C. Alejandro Nogues Soto incremento de densidad de población para el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2) a el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4), para el desarrollo de una Unidad Habitacional con 136 viviendas, en un predio con superficie de 16,798.15 m2, ubicado en la Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, Ejido El Retablo, con clave catastral 140100119100044.
2. Mediante Escritura Publica No. 15,698, de fecha 30 de enero de 2009, ante la fe del Lic. Antonio Pérez A. de la Peña, Notario Público Titular de la Notaría Numero 2 de este Partido Judicial, se acredita al C. Alejandro Nogues Soto, como propietario del predio identificado como Fracción la parcela 38 Z-1 P2/4, ubicada en el Ejido El Retablo, con una superficie de 16,798.15 metros cuadrados
3. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.
4. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernandez aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 010/0002, el predio en estudio tiene un uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (H2).
5. No se presenta ante proyecto que permita evaluar las características particulares derivadas de la solicitud.

ARGUMENTOS:

1. El Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde “... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad...” así como “...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...”. Por tal motivo, y a fin de dictaminar al respecto de lo solicitado, esta Secretaría emite el presente estudio técnico en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano.

2. El Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018 establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales. Dicho Plan establece en su Programa 9 “Ciudad Amigable, Programa de Movilidad”, que es necesario ampliar las condiciones en materia de movilidad bajo los principios de igualdad, accesibilidad, disponibilidad y sustentabilidad, fomentando las alternativas no motorizadas, para lo cual se deberá difundir y promover el uso de la bicicleta como un medio de transporte seguro y sustentable.

3. La Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta determina el derecho a la movilidad del ser humano con sus propios medios en las vías públicas del territorio estatal, en las mismas condiciones que los usuarios de vehículos motorizados y en condiciones preferentes en la infraestructura ciclista, por lo que toda vía pública que sea construida deberá contemplar la posibilidad de incorporar derechos de vía para la circulación gratuita de bicicletas como medio de transporte.

Instrumentos de Planeación ambiental y urbana aplicables al predio

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

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

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

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

5. De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernandez se determina lo siguiente:

- Las zonas colindantes al predio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población hasta 200 habitantes por hectárea (H2), así como Equipamiento Institucional (EI). Existiendo una mixtura baja de usos de suelo con intensidad de ocupación baja.
- De conformidad con el uso de suelo asignado por dicho Plan Parcial al predio y de acuerdo a su superficie, el predio tiene el potencial para edificar hasta 67 viviendas, solicitando un incremento para construir 136 viviendas lo cual implica una densidad neta de 407 habitantes por hectárea y un incremento del 104%.

Condiciones generales de la Red de Movilidad Urbana Municipal

6. El predio en estudio no cuenta con banquetas habilitadas en su frente, las pendientes promedio en el predio y su zona de influencia son menores al 5% las cuales son adecuadas para promover la movilidad peatonal. Actualmente existe sobre Av. Paseo Constituyentes a una distancia de recorrido de 500 metros y sobre Blvd. Hacienda El Jacal a una distancia de recorrido de 350 metros del predio, un alto número de nodos o actividades complementarias al uso pretendido, que podrían dar servicio al mismo y promover viajes peatonales de alcance local. Por lo anterior se determina que la conectividad y accesibilidad peatonal del predio en estudio es media y el potencial de generar viajes peatonales en condiciones óptimas desde y hacia el predio es alta.

7. Actualmente existe infraestructura ciclista dentro de la zona de influencia del predio en estudio, sobre Av. Paseo Constituyentes, las pendientes promedio dentro de la zona de influencia del predio son menores al 5%, por lo cual son adecuadas para promover viajes ciclistas en condiciones óptimas. Existe un alto número de nodos o actividades complementarias al uso pretendido dentro de la zona efectiva de influencia ciclista del predio que pueden dar servicio al mismo y promover viajes ciclistas. Por lo anterior se determina que la

conectividad y accesibilidad ciclista del predio en estudio es alta y el potencial de generar viajes ciclistas en condiciones óptimas desde y hacia el predio es muy alta mediante la habilitación de infraestructura ciclista.

8. El paradero de transporte público existente más cercano se localiza a una distancia aproximada de 500 metros del extremo más lejano del predio, distancia equivalente a la distancia máxima de 500 metros adecuada para la realización de recorridos peatonales hacia un paradero de transporte público, a fin de promover viajes intermodales en dicho medio de transporte. A través de dicho paradero se puede acceder a 1 ruta de transporte público del sistema de transporte público metropolitano, con el potencial de conectarse mediante la eventual habilitación de un nuevo paradero sobre Av. Paseo Constituyentes, a una distancia de 500 metros del extremo más lejano del predio, con al menos 11 rutas de transporte público. Por lo anterior, se determina que la accesibilidad y conectividad con el sistema de transporte público metropolitano es media con potencial muy alto de conectarse con dicho sistema.

9. El predio tiene acceso desde calle Dolores del Rio, con jerarquía vial local y conectividad media, con sección vial promedio al frente del predio de 9 metros, de 2 sentidos vehiculares, con 1 carril de circulación por sentido, con baqueta habilitada únicamente en el límite Poniente con sección menor a 1.20 metros, y sin infraestructura ciclista. Dicha vialidad se ensancha al Norte en su frente con el desarrollo inmobiliario Hacienda San Miguel, con sección vial promedio de 16.50 metros, con camellón de sección menor a 0.50 metros y banquetas no aptas para la circulación peatonal, con sección menor a 1.20 metros y con postes para luminarias en el margen Poniente, que obstaculizan e inutilizan dicha infraestructura para la circulación peatonal. Bajo las condiciones actuales, dicha vialidad tiene una conectividad media dentro de la red vial municipal y tiene una accesibilidad baja con potencial alto de mejora.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que dicho predio se localiza en una zona central de la Ciudad de Santiago de Querétaro, con características urbanas adecuadas para promover proyectos de redensificación con intensidad de aprovechamiento del suelo media, toda vez que dicho predio tiene una adecuada conectividad vial, y el potencial de promover la movilidad no motorizada y reducir la cantidad de viajes generados en automóvil, mediante la ejecución de acciones de mitigación que aseguren la integración urbana sustentable del proyecto a su contexto.

Por lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Alejandro Nogues Soto, quien solicita el incremento de densidad de población para el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea (H2) a el uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 habitantes por hectárea (H4), para el desarrollo de una Unidad Habitacional con 136 viviendas, en un predio con superficie de 16,798.15 m², ubicado en la Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, Ejido El Retablo, con clave catastral 140100119100044, condicionado a la implementación de las acciones de mitigación e integración urbana correspondientes en materia de movilidad y desarrollo urbano sustentable, indicadas a continuación:

1 Incremento a los derechos de desarrollo

1.1 Se deberán aplicar al predio los coeficientes y alturas máximas establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernandez para el uso de suelo **Habitacional con densidad de población de hasta 400 habitantes por hectárea (H4)**:

1.1.1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta **0.75**

1.1.2 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de hasta **3**

1.1.3 Altura Máxima Permitida de **4 niveles o 14 metros**.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

2.1 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad para el proyecto presentado, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el desarrollo con el uso de suelo y densidad de población asignados, indicando las acciones de mitigación de movilidad urbana propuestas para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos generados por el proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones de mitigación y compensación en materia de movilidad que deberán ser implementadas por el solicitante a fin de garantizar la adecuada integración a la red de movilidad urbana municipal del proyecto a realizarse al interior del área de estudio.

2.2 Se deberá ejecutar como parte de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario la ampliación de la calle Dolores del Rio a dos cuerpos separados con un camellón central, con 2 carriles de circulación por sentido, en concordancia con la sección vial existente al norte del predio, pero considerando una sección mínima de banqueta al frente del predio de 2.00 metros. Se deberá presentar el proyecto vial como parte de los contenidos del Estudio de Impacto en Movilidad para su validación y en su caso adecuación a fin de garantizar su adecuada integración a la red vial, peatona y ciclista existente. La superficie utilizada para el desarrollo de dicha ampliación vial deberá ser donada a título gratuito al Municipio de Querétaro.

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

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

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

2.5.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad vigente aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros, y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en "cordón".

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

2.5.3 El solicitante deberá considerar en su caso, la incorporación de los cajones de estacionamiento adicionales a los establecidos por la normatividad vigente aplicable, que estime necesarios, a fin de que su proyecto sea viable, funcional y sostenible en el corto, mediano y largo plazo, considerando que el estacionamiento en vía pública en la zona podrá ser regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, a fin de mejorar las condiciones de movilidad urbana en la zona de influencia del proyecto.

3 Integración sustentable con el medio ambiente

3.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes y azoteas o terrazas de áreas comunes, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento del agua de lluvia al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardinerías inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

3.2 Las superficies libres de construcción tales como espacios públicos, vialidades, senderos peatonales, áreas comunes, planchas de estacionamiento, etc. deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 1,000 m² de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto y mediano plazo.

4 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

4.1 Sobre la colindancia del predio con frente a la vialidad Dolores del Río, se deberán integrar lotes o viviendas con frente directo a la vía pública en al menos el 60% del total de dicho alineamiento, pudiendo destinar una franja intermedia como área de transición público – privada, debidamente habilitada y equipada, ubicada entre el alineamiento y el desplante de los lotes o viviendas con frente a vía pública, evitando la construcción de bardas o muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana.

4.2 Las áreas de transición público – privada de las construcciones, deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente de los predios, equipados con bancas, árboles, luminarias, biciestacionamientos y otros elementos que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública tales como vallas bajas o rejas ligeras y con permeabilidad visual.

5 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

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

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

5.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banquetta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 centímetros;

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

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

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

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

5.2 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo del alineamiento para generar acceso al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para generar accesos y salidas, deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banquetta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la generación de guarniciones tipo pecho de paloma o la habilitación de una rampa dentro de la franja de servicio de la banquetta cuya pendiente deberá calcularse en razón de garantizar una franja de circulación peatonal constante y libre de obstáculos horizontales y verticales, de al menos 1.50 metros medidos desde el alineamiento del predio.

5.3 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 3 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos y giros pretendidos, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta,

El incumplimiento de las anteriores condicionantes será motivo para que el H. Ayuntamiento pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituyan las condiciones originales asignadas al predio de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández...”.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable el Cambio de Uso de Suelo Comercial y Servicios (CS) con Densidad de Población de 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, correspondiente a una fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo con superficie de 16,798.15 m², y clave catastral 14 01 001 19 100 044; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior al tratarse de un proyecto para la ubicación de un conjunto habitacional, en una zona en proceso de consolidación con desarrollos habitacionales de tipo residencial medio que conservan características y tipología similares a las pretendidas por el promotor, por lo que se conserva el uso habitacional previsto para la zona donde el incremento de densidad de población solicitada no afectará las condiciones urbanas establecidas, siendo que permitirá la ocupación de un vacío urbano con el desarrollo de un proyecto que apoyara en la integración interurbana a nivel metropolitano al ubicarse en los límites con el Municipio de Corregidora, siempre y cuando el promotor ejecute a su costa las obras de urbanización necesarias para la integración del proyecto con la zona habilitada, con la ampliación en la dotación de obras de infraestructura vial y servicios existentes, lo que incluye banquetas y pavimentos, sin que se modifique la estructura urbana de la zona, congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, al cual se dotará de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, 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.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6125/2016 de fecha 06 de septiembre de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, en el Punto 3, Apartado III, 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 Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) con Incremento de densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Calle Miguel Ángel Buonarroti s/n, fracción de la Parcela 38 Z-1 P 2/4 del Ejido El Retablo, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica número 141/16 señalada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 6 seis y 7 siete del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Secretaría de Finanzas; Secretaría de Movilidad; Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Secretaría de Obras Públicas del Municipio; Unidad de Protección Civil; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y al Lic. Alejandro Nogues Soto...”.

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

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

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”.