

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

20 de Junio de 2017 · Año II · No. 43 Tomo II

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 13 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 19 **Autorización de la LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, de la vialidad que pretenden denominar “Calzada de Belén” que dará continuidad a la Calzada de Belén en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrerete, ubicada en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad. Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad a desarrollarse para dar continuidad a la Calzada de Belén en su extremo poniente, Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad.**
- 25 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “NOVATEC BUSINESS PARK”, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 108,982.655 m² y clave catastral 140211801204001; consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”.**
- 33 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio Comercial y/o Servicios denominado “BUSINESS PARK A”, perteneciente a la Unidad Condominal “Novatec Business Park”, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: “119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.**
- 40 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio Comercial y/o Servicios denominado “BUSINESS PARK B”, perteneciente a la Unidad Condominal “Novatec Business Park”, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: “48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”.**

- 48 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 5”, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,179.31 m², consistente en “103 VIVIENDAS”.
- 55 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 las Parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo y de Infraestructura Vial a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 64 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 9”, perteneciente a la “UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “72 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 68 **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 “JARDÍN”**, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “55 VIVIENDAS”.
- 75 Fe de Erratas del Título del Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Trabajo Municipal de Protección de la Salud, mismo que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 11 de abril de 2017.
- 76 Acuerdo que aprueba el Reglamento de los Archivos de la Administración Municipal de Querétaro.
- 86 Acuerdo que aprueba el Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia.
- 95 **ACTUALIZACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA INTEGRACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y MECANISMOS PARA LA TOMA DE DECISIONES DEL CONSEJO CONSULTIVO CIUDADANO ALAMEDA HIDALGO.**

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 Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico.

9. El 20 de febrero, 06 y 07 de abril del 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por la C. Lenny Meléndez Chacón, mediante el cual solicitó el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.0, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.602 y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) a 0.15, para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, radicándose el expediente 034/DAI/2017.

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

10.1 Escritura Pública número 26, 911 (veintiséis mil novecientos once), del 25 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 2, de este Partido Judicial, consistente en el Contrato de Donación a Título Gratuito del predio en cuestión.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/547/2017 y SAY/DAI/696/2017, del 23 de marzo y 10 de abril del 2017, respectivamente, 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, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 084/17, relativa al Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante oficios dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Lenny Melendez Chacón, solicita el incremento de densidad de población, para el predio ubicado en Rinconada de La Noche Buena N° 24; fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 008 011 y superficie de 180.00 m², así como la modificación de la Normatividad por Zonificación relativa al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6 a 1 y del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.60; Delegación Municipal Centro Histórico.**

2. Lo anterior, derivado del interés de la propietaria, de llevar a cabo en el predio en estudio, un proyecto que contempla la construcción de un conjunto habitacional para ubicar 4 viviendas.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 11, de la manzana 2 del fraccionamiento Jardines de Querétaro a favor de la C. Lenny Melendez Chacón, mediante escritura número 26,911 de fecha 25 de mayo de 2016, escritura pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Número 2 de este Partido Judicial, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

De conformidad con lo referido en la escritura de propiedad, el Lote 11 de la Manzana 2 en el fraccionamiento Jardines de Querétaro, cuenta con una superficie de 180.00 m²

4. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

Cabe destacar que el citado instrumento de planeación urbana considera dentro de sus estrategias la redensificación de la zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, debido a que el área de actuación está completamente urbanizada,

debido a lo cual la estrategia de crecimiento se plantea fundamentalmente en función de la redensificación controlada, respecto a la estructura urbana existente.

5. Conforme a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201702881 de fecha 10 de marzo de 2017, en el cual se señala que el predio se encuentra en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

6. El Fraccionamiento Jardines de Querétaro corresponde a un fraccionamiento Habitacional de tipo Residencial y Residencial medio, en el que predomina la vivienda unifamiliar de uno y dos niveles, colindante con los fraccionamientos San Javier, Pathé y Diligencias, en los que se han establecido actividades comerciales y de servicios sobre las principales vías, debido a su infraestructura, como es el caso de la calle Ramón Rodríguez Familiar, la cual conecta la Calzada de los Arcos con la Avenida Universidad; así mismo una sección del fraccionamiento se encuentra al poniente de la Avenida Circunvalación, vialidad secundaria urbana sobre la que se ha generado un uso habitacional mixto mezclado con actividades comerciales y de servicios, no obstante sobre las vialidades locales entre las que se encuentra la calle Rinconada de La Noche Buena, predominan los usos habitacionales con usos de baja intensidad compatibles con vivienda, lo que permite continuar conservando la vocación habitacional del fraccionamiento.

7. En lo que se refiere al número de viviendas que se pretenden desarrollar en el sitio, conforme a la densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y a la superficie de 180.00 m² con que cuenta el predio, la propietaria puede construir únicamente una vivienda, por lo que para el desarrollo del proyecto del promotor que comprende cuatro viviendas en el predio, requiere de una densidad de población de 980 hab./ha.

8. La propietaria presenta una propuesta con un proyecto en el cual contempla la construcción de una edificación a desarrollarse en tres niveles, el cual presenta una distribución para dos viviendas, donde el área destinada a estacionamiento con capacidad para 6 vehículos se tendría en la planta baja.

La construcción de las viviendas del proyecto que presenta se desarrollan en el primer nivel y segundo nivel, con los siguientes elementos: una sala-comedor, cocina, cuarto de lavado, dos baños y dos recámaras y otra vivienda considera contar con sala-comedor, cocina, cuarto de lavado, un baño y dos recámaras, por lo que para las tres viviendas que requiere deberá rediseñar el proyecto, para lo cual propone incrementar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, a fin de dar un mayor aprovechamiento del terreno, que le permita redistribución de los espacios.

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se encuentra sin construcción en este momento, contando al frente con un tapial, que da hacia el frente de la vialidad, así mismo, se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, siendo que la vialidad que da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto.

Así mismo, sobre la vialidad que da frente al predio, se observa que predomina la vivienda de tipo unifamiliar desarrollada principalmente en dos niveles, localizándose al oriente la vialidad denominada circunvalación, la cual cuenta con un carácter primordialmente comercial y de servicios, que cuenta con servicio de transporte público continuo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población, para el predio ubicado en Rinconada de La Noche Buena N° 24; fraccionamiento Jardines de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 13 008 011 y superficie de 180.00 m², así como la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .6 a .8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.60; Delegación Municipal Centro Histórico, con la finalidad de realizar un proyecto de 4 departamentos.**

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en una zona que permite su transformación siempre y cuando se conserve el carácter residencia del proyecto, toda vez que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera dentro de sus estrategias la redensificación en la zona de influencia del citado instrumento de planeación, lo cual es congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con un proyecto que contempla una edificación para

destinarse al desarrollo de vivienda, en una zona ya impactada, no obstante respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) solicitado, solo se autoriza hasta el .8, toda vez que a fin de generar espacios habitables dignos, es necesario contar con elementos de ventilación e iluminación directas al interior de los espacios habitables, elementos que se encuentren contemplados al interior del terreno y no hacia los predios colindantes como lo refiere el proyecto presentado, situación que debe ser considerada para el proyecto a desarrollar, así mismo y en caso de considerar viable la modificación solicitada respecto a la densidad de población y modificación de la normatividad, el desarrollador debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Respecto a la altura máxima para el proyecto a desarrollar, se debe considerar los parámetros referidos en el instrumento de planeación urbana de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, para la zona en que se encuentra, considerando la normatividad aplicable para el uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. con que cuenta el predio, al no existir un parámetro normativo para la densidad de población aprobada.
- De autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro el incremento de densidad de población solicitado, no se autoriza el proyecto presentado, debiendo presentar el proyecto a desarrollar ante la ventanilla única de gestión para su autorización, debiendo respetar la normatividad aplicable considerando un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .8, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.60 y un Coeficiente de Absorción (CAS) de .25.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.

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

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 los oficios SAY/DAI/548/2017 y SAY/DAI/697/2017 del 21 de marzo y 07 de abril de 2017, respectivamente, 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. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 02 de mayo del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEMOV/0901/2017**, bajo el Folio número **ETM/027/2017**, relativa al Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, cuyo contenido es el siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en una zona central de la mancha urbana, que bajo las condiciones actuales dicha zona tiene el potencial de soportar incrementos moderados de densidad. No obstante, dado que el predio tiene dimensiones reducidas y que tiene frente a una vialidad con jerarquía vial local, no es compatible con el desarrollo de proyectos que impliquen un aprovechamiento muy alto del suelo o incrementos de densidad elevados, toda vez que la capacidad instalada, en particular de la infraestructura vial, no podría ser incrementada, lo que implicaría la generación de externalidades negativas con potencial de mitigación bajo.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud de modificación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico**, consistente en **Incremento de densidad de población de 200 a 800 habitantes por hectárea para la construcción de 4 viviendas, Incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.80 a 2.602 veces la superficie del terreno, incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 a 1.00 veces la superficie del terreno**, para el predio ubicado en Calle Rinconada de la Nochebuena No. 24, Fracc. Jardines de Querétaro, Qro., con superficie total de 180.00 m² y clave catastral 140100113008011.

En cuanto a la solicitud de **reducción del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.25 a 0.15 veces la superficie del terreno**, el solicitante deberá cumplir con lo establecido sobre la materia dentro del Reglamento de Construcción.

Por lo cual, en caso de que el H. Ayuntamiento lo considere viable, el solicitante debe implementar diversas acciones para garantizar la mitigación de las externalidades negativas generadas por la modificación solicitada, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

1 Implementación de un modelo de desarrollo urbano sustentable basado en usos mixtos para la conformación de una ciudad compacta

a) Las construcciones deberán contar con diseño, materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública, a los usos y giros existentes en el entorno inmediato, y a los diversos giros que se ubiquen al interior del proyecto, particularmente a las zonas con usos de suelo habitacionales existentes. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias de construcción y de funcionamiento correspondientes.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- a) Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.
- b) Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
- c) 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 Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. 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 y transversal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal, la incorporación vehicular a la vialidad desde el nivel de banqueta podrá realizarse mediante la generación de una guarnición de tipo pecho de paloma o similar, sin modificar la pendiente transversal de la banqueta.

3 Dotación de estacionamientos

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

3.a.1 El proyecto deberá contemplar la dotación de los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las medidas mínimas requeridas para los cajones de estacionamientos de automóviles serán de 5.00 x 2.50 metros estacionados en “batería” y 6.00 x 2.50 metros cuando el estacionamiento se disponga en “cordón”.

3.a.2 El estacionamiento en la vía pública será regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, por lo cual, se deberán resolver las necesidades de estacionamiento generadas por el uso pretendido, al interior del predio, de conformidad con la cantidad de usuarios y la distribución intermodal proyectada, así como la normatividad aplicable.

4 Integración sustentable con el medio ambiente

- a) Todas las áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con un **Sistema de captación y aprovechamiento del agua pluvial** e infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona y aguas abajo, 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.

5 Integración armónica de edificaciones en altura

- a) En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular emitido por un especialista con experiencia comprobable en la materia y validado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o la vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas.
- b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a las edificaciones vecinas, por generación de sobras o afectación a la imagen urbana.

6 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

a) El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se enumeran los siguientes:

6.a.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 y no podrá ser menor a 50 centímetros sin contar el ancho de la guarnición.

6.a.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueteta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 centímetros;

6.a.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

6.a.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;

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

6.a.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico; y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo;

b) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueteta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para acceder al predio deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueteta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una guarnición tipo pecho de paloma o similar.

c) Los materiales y acabados de las banquetas deberán ser acordes a los existentes, cualquier modificación de los materiales deberá ser autorizada por la Secretaría de Movilidad, siempre y cuando sea armónica con las banquetas existentes en la zona y coherente con el material de las banquetas a lo largo de la calle en la que se ubica el predio y seguro para los peatones.

7 Dotación de Infraestructura Ciclista

a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que sean integrados en el proyecto, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

Este documento no constituye ninguna autorización respecto a lo solicitado por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento. La opinión técnica derivada del presente estudio está sujeta a la consideración de las condicionantes establecidas en la misma mediante el Acuerdo correspondiente, toda vez que dichas condicionantes, establecen acciones específicas que requieren ser llevadas a cabo por el solicitante, a efecto de que las externalidades negativas derivadas del proyecto sean atendidas, y que cualquier proyecto a realizarse al interior del predio se integre de forma armónica al entorno urbano dentro del cual se inserta, mediante una adecuada repartición de cargas y beneficios, contribuyendo al desarrollo sustentable del Municipio de Querétaro, en alineación con la normatividad federal, estatal y municipal aplicable, y a efecto de coadyuvar al cumplimiento del **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018**.

En caso de que el H. Ayuntamiento autorice la solicitud motivo de análisis, el promotor deberá dar cumplimiento a todas las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo correspondiente en tiempo y forma, las cuales serán asentadas en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente. Si el solicitante incurre en incumplimiento de cualquiera de las condicionantes impuestas, no será posible la autorización de trámites o permisos derivados del referido Acuerdo.

Se emite el presente estudio técnico y opinión técnica, para consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad...”

15. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, contempla como Eje 3 Ciudad Compacta, que trae beneficios en tres aspectos:

Social	Ambiental	Económico
- Evita desplazamientos hacia zonas más alejadas, así como asentamientos irregulares. - Aumenta el capital social y reduce la inseguridad al aumentar la actividad peatonal. - Reduce segregación y exclusión.	- Disminución de consumo energético y emisión de CO2. - Presencia de mayor biodiversidad, áreas verdes y de cultivo.	- Reducción en costos de servicios públicos. - Uso de nuevas tecnologías verdes. - Promoción del desarrollo tecnológico y la difusión del conocimiento

16. La ciudad compacta requiere procesos para redirigir la expansión interna y vertical (densificación urbana), considerando su capacidad de carga urbana, reciclando y recreando espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso.

17. La ubicación y las características topográficas del predio, al localizarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, permitirá el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, con una tipología para vivienda residencial, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, ahondando en la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona que a su vez permite consolidar la zona con proyectos innovadores, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento, optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona.

18. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento los estudios técnicos citados en los antecedentes 12 doce y 14 catorce 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."

19. 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 Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con el estudio técnico emitido 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 nueve de mayo del 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 8, Apartado VI, Inciso 20 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio ubicado en el Lote 11 de la manzana 2, Calle Rinconada de Nochebuena, Fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, de acuerdo al Estudio Técnico señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La peticionaria, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las opiniones técnicas citadas en los Considerandos 12 doce y 14 catorce 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. 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 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. 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, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y notifique a la C. Lenny Meléndez Chacón...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DIEZ DE MAYO DEL 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 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 de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido 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. 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 de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

9. El 02 de septiembre de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Ma. Isabel Soto Soto, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, radicándose el expediente 234/DAI/2016.

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

10.1 Sentencia de fecha 12 de enero de 2016, emitida por el Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42, relativo a la nulidad de la sentencia dictada dentro de las actuaciones del juicio agrario 566/2001.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1813/2016, del 13 de septiembre 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 26 de abril del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0427/2017**, bajo el Folio número **074/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Ma. Isabel Soto Soto, solicita el cambio de uso de suelo a uso de Industria Ligera (IL), para la fracción 1 de la Parcela 8-C del Ejido Tlacote El Bajo, que cuenta con una superficie de 30,885.18 m², ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior toda vez que el predio pretende ser destinado para ubicar una base operativa, que constara de un taller de mantenimiento, oficinas y área para el resguardo de unidades recolectoras que brindaran el servicio de recolección de residuos sólidos en el municipio de Querétaro.

2. Se acredita la propiedad de la fracción 1 de la Parcela 8-C Z-2 P ½, del Ejido Tlacote El Bajo, a favor de la C. Ma. Isabel Soto Soto, mediante Juicio Agrario 1076/2015, de fecha 12 de enero de 2016 relativo a la Nulidad de la Sentencia dictada dentro de las actuaciones del juicio agrario 566/2001, emitido por el Lic. Arturo Lemus Contreras, Magistrado Titular del Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42.

3. De consulta al 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 la fracción 1 de la Parcela 8-C Z-2 P ½, del Ejido Tlacote El Bajo en estudio, cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

4. Adicionalmente de revisión 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 1 de la Parcela 8-C Z-2 P ½, del Ejido Tlacote El Bajo se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), número 100, denominada Zona Urbana Querétaro, cuya política es de uso urbano, cuyo objetivo es el de 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.

5. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la viabilidad de uso de suelo IUS201605152, de fecha 21 de julio de 2016, en el que se informa que el predio se ubica en zona de espacio abierto (EA), adicionalmente se señala que con base a la ubicación del predio y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos

de suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se determina no viable ubicar una base operativa de resguardo de camiones con oficina.

6. El predio en estudio se localiza al poniente de la ciudad, con frente a la vialidad denominada camino a Mompaní, misma que se encuentra en proceso de ampliación y rehabilitación, considerando un pavimento en su arroyo vehicular, generado a base de concreto hidráulico, así mismo el predio se localiza en una zona en proceso de desarrollo, en donde al oriente se ubican desarrollos habitacionales diseñados para vivienda de tipo popular y de interés social como son los denominados Puertas de San Miguel y Eduardo Loarca, de tipo medio como San Miguel y San Miguel Segunda Etapa, localizados al norte y noreste de la fracción de terreno en estudio, y al sureste se localizan los fraccionamientos Misión de Carrillo y Misión de Carrillo II, en los que se desarrolló vivienda de interés social y que cuentan con lotes destinados para actividades comerciales y de servicios de tipo básico de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, algunos de los cuales se ubican con frente a camino a Mompaní.

7. Así mismo se encuentran en proceso de consolidación diversos Asentamientos Humanos desarrollados en parcelas del Ejido San Miguel Carrillo, tales como Loma Bonita, El Romerillo y Revolución, en base a lo cual se ha establecido un núcleo importante de población, con integración directa e indirecta a través del camino a Mompaní, también denominado Boulevard Mompaní, es de destacar que dicha vialidad se encuentra en proceso de ampliación y contara con conexión al norte, con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

8. De acuerdo con la petición del promotor, el predio se pretende destinar para ubicar una base operativa, que constará de un taller de mantenimiento, oficinas y área para el resguardo de unidades recolectoras que brindaran el servicio de recolección de residuos sólidos en el municipio de Querétaro, dada entre otros por la cercanía del predio con el sitio en que se encuentra el relleno sanitario municipal ubicado al norte, para lo cual la promotora requiere la modificación de uso de suelo, para el predio en estudio.

Adicionalmente, se tiene que el predio se localiza en una zona en la que se ubican una serie de bancos de materiales, que aún siguen en operación, situación que debe ser considerada para cualquier tipo de proyecto a desarrollar en el sitio.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que el predio en estudio tiene acceso a través de la vialidad denominada Camino a Mompaní, en un área en proceso de desarrollo que si bien al interior del predio no se observa la existencia de infraestructura, en la zona se cuenta con servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente, se observa que el predio se encuentra actualmente habilitado, como área de resguardo de vehículos, además de contar con una serie de construcciones que probablemente correspondan a oficinas de dichas instalaciones.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo** de Espacio Abierto (EA) a uso de Industria Ligera (IL), para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P ½, Ejido Tlacote El Bajo, con superficie de 30,885.18 m², Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior siempre y cuando sea para el tratamiento de residuos sólidos urbanos no peligrosos, al formar parte de la dotación de los servicios complementarios de infraestructura que requiere la ciudad, que garantice que no se afecten los usos habitacionales existentes en el perímetro de influencia a fin de prevenir riesgos de salud, para llevar actividades que no implican grandes movimientos o concentraciones de persona en el sitio, que sirva de contención de actividades urbanas de mediana y alta intensidad en la zona, dada su ubicación, en una zona de transición con el área urbana en proceso de desarrollo, y consolidación, y en donde el predio en estudio, cuenta con superficie adecuada para la actividad propuesta y acceso a través de una vialidad primaria en proceso de ampliación que conectará la zona sur con la zona norte de la delegación, lo que permitirá que se genere un flujo vehicular continuo y desahogado en la zona, generando un crecimiento ordenado conformando una estructura urbana definida y ordenada en la zona, propiciando la consolidación y ocupación de vacíos urbanos, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, lo que aunado a lo anterior, contribuye a apoyar 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, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, no obstante de autorizarse la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- La propietaria del predio debe 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.

- Para el desarrollo de su proyecto debe presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la construcción existente y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- El promotor debe realizar a su costa, 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 autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido 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.
- 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.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados 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 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.
- 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/1814/2016 del 13 de septiembre 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.”

15. 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 de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo anterior de conformidad con el estudio técnico 074/17 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 15 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 de Industria Ligera (IL) para la Fracción 1 de la parcela 8 C Z-2 P1/2 Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de acuerdo al estudio técnico No. **074/17** 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 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.

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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 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 Felipe Carrillo Puerto y notifique a la C. Ma. Isabel Soto Soto..."

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**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN II, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO VIGENTE HASTA EL DÍA 30 DE JUNIO DE 2012 Y EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 31 DE MAYO DE 2012, Y LA LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y REFORMA EL ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, PUBLICADA EL DÍA 22 DE MAYO DE 2015 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, AL ENCONTRARSE PREVISTA EL INICIO EN SU FORMACIÓN EL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE NOS OCUPA, DURANTE LA VIGENCIA DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO TERCERO FRACCIÓN I PUNTOS I.I. Y I.II., SEXTO Y SÉPTIMO DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL No. 1 TOMO II EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 2015, Y EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2015.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

“... **ACUERDO**

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 13 de enero de 2017, el ing. Jaime Alvarado Medina Representante Legal de Construnova, S de R.L. de C.V., **solicita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura, de la vialidad que pretenden denominar “Calzada de Belén” que dará continuidad a la Calzada que lleva el mismo nombre en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrerete, ubicada en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad, y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante la Escritura Pública número 49,054 con fecha 28 de febrero de 2002, pasada ante la fe del notario público, adscrito a la Notaría Pública 7, Lic. Alejandro Serrano Berry, de la cual es titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta. Comparecen los señores Jose Luis Alvarado Tapia, Elibet Eugenia Nava Herrera, y Jose Eduardo Alvarado Nava y formalizan la constitución de una sociedad anónima de capital variable que se denominará “INMOBILIARIA Y DESARROLLADORA SAN JUAN”, seguida de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, o de sus abreviaturas S.A. DE C.V. Inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 9774/12:13:21 con fecha 24 de noviembre de 2003
2. Mediante la Escritura Pública número 11,308 con fecha 28 de septiembre del 2006, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaría Pública 18, Lic. Sonia Alcántara Magos, comparece la persona moral denominada Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el Lic. Octavio Camargo Piña, quien solicita al protocolización de dos licencias que autorizan la subdivisión de predios, ubicados en Avenida Cerro del Sombrerete, Desarrollo Centro Norte, de esta ciudad de Santiago de Querétaro. El inmueble Fracción 1 cuenta con una superficie de 13,073,139 metros cuadrados. El inmueble Fracción 3 cuenta con una superficie de 125,694.336 metros cuadrados.
3. Mediante la Escritura Pública número 12,552 con fecha 11 de marzo del 2008, pasada ante la fe del notario público, Titular de la Notaría Pública 18, Lic. Sonia Alcántara Magos, comparece la persona moral denominada Inmobiliaria y Desarrolladora San Juan, S.A. de C.V., representada por su apoderado legal el C.P. José Luis Alvarado Tapia, otorga mediante esta escritura a los señores Lic. Gloria Vega de Santiago y C.P. Luis Javier Lozano Fuentes, quienes podrán ejercerlo en forma conjunta o individualmente un poder general para pleitos y cobranzas y un poder para actos de administración. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Querétaro en el folio mercantil electrónico número 9774-1, con fecha 15 de mayo de 2008.
4. Se exhibe Licencia de Subdivisión de Predios FUS201200873 con fecha 24 de enero de 2013, donde se determina factible la autorización para subdividir el predio que cuenta con una superficie total de 8,057.217 metros cuadrados en dos fracciones como se describe en la tabla siguiente.
 - A. Fracción 2-A superficie: 6,767.389 metros cuadrados
 - B. Fracción 2-B superficie: 1,289.828 metros cuadrados

Se deberá presentar la protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios FUS201200873, ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente

5. Se exhibe Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial signado por el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, con fecha 22 de septiembre de 2016. Este dictamen considera factible a la Comisión Estatal de Aguas otorgar el servicio de agua potable al “Desarrollo habitacional” con un volumen máximo autorizado de 17,521 metros cúbicos anuales y un gasto instantáneo máximo de 0.5556 litros por segundo

y servicio y servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales con un volumen máximo autorizado de 14,047 metros cúbicos anuales y un gasto instantáneo de 0.4444 litros por segundo.

6. Se exhibe escrito dirigido al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad del Municipio de Querétaro, con fecha 16 de enero de 2017 ante el cual solicitan los puntos de aforo que se requieren para la elaboración del Estudio de impacto en Movilidad para la construcción de una unidad condominal compuesta de un condominio de 30 viviendas y otro condominio de 10 viviendas y locales comerciales y/o de servicio ubicado en Calzada de Belén sin número Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la respuesta por parte de la Secretaría de Movilidad.
7. La Comisión Federal de Electricidad, emite respuesta a la solicitud de Servicio de Factibilidad, determinando que para la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Construnova, S. de R.L. de C.V., en el predio ubicado en Calzada de Belén sin número Desarrollo Centro Norte, Delegación Epigmenio González, donde las obras necesarias para suministrar este servicio serán a cargo del solicitante, primero deberá solicitar el servicio de energía eléctrica en materia de aportaciones. El desarrollador esta condicionado a presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la respuesta por parte de la Comisión Federal de Electricidad.
8. Se exhibe oficio SSPM/DAAP/0066/2017 signado por el Director de Aseo y Alumbrado Público, el Lic. Carlos Del Olmo Córdoba, concluyendo como satisfactorio el proyecto presentado, el cual cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público, que corresponde al tramo de la Vialidad a Urbanizar a la cual se le conoce como Avenida Calzada de Belén, Privada la Luz.
9. Se exhibe escrito dirigido al Ing. Marco Antonio Del Prete Tercero, Subsecretario del Medio Ambiente Querétaro, con fecha 24 de enero de 2017 ante el cual solicitan Dictamen de Impacto Ambiental. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 60 días a partir de la publicación del presente, la respuesta por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado.
10. Se presenta presupuesto de las obras de urbanización por un total de \$1,021,615.00 (Un millón veintiun mil seiscientos quince pesos 00/100 M.N.)
11. En lo que respecta a la vialidad en estudio, está proyectada para dar acceso a dos desarrollos condominales. La vialidad cuenta con una superficie de 1,404.03 metros cuadrados, que comprende el cuerpo norte de la Calzada de Belén, con una longitud aproximada de 138.66 metros y una sección promedio de 10.00 metros, la incorporación a esta continuación de la Calzada de Belén se origina en la intersección de Avenida Cerro de Sombrero sentido oriente poniente. La vialidad está constituida por dos cuerpos y dos carriles con banquetta y guarnición en ambos hombros por cuerpo, este documento contempla solamente la fracción 1 señalada en plano de licencia de ejecución de obras de urbanización.

La sección de la banquetta es de 1-50 metros, respecto al arroyo vehicular este cuenta con dos carriles y la guarnición de pecho de paloma contigua a la banquetta, que en total suman 8.35 metros, mas 0.15 de guarnición trapezoidal a paño del eje del cuerpo de la vialidad que hace la función de elemento de contención. La sección total suma 10.00 metros.
12. Según plano y presupuesto presentado por el promotor, el pavimento de la vialidad es tipo asfalto de 5 cm. de espesor, banquetas y guarniciones de concreto de 8 centímetros de espesor, además de contar con instalación para la siguiente infraestructura: Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, Red Eléctrica, Alumbrado Público y señalización de la vialidad así como voz y datos, sin que el promotor presente los correspondientes proyectos autorizados.
13. Referente a la nomenclatura, esta será la misma que la de vialidad a la que le da continuidad. Ubicada al oriente con la intersección de la Avenida Cerro de Sombrero Desarrollo Centro Norte en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:
 - Calzada de Belén
14. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta está registrada en la nomenclatura de vialidades del municipio, por lo que se considera factible la nomenclatura para dar continuidad a la vialidad existente, como a continuación se indica
 - Calzada de Belén
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 Impuesto por Supervisión de la Vialidad Calzada de Belén que parte al oriente con la intersección de la Avenida Cerro de Sombrero Desarrollo Centro Norte Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad, lo siguiente:

Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para la vialidad Misión Shangri-La				
Presupuesto Urbanización	\$1,021,615.00	X	1.875%	\$19,155.28
Total				\$19,155.28

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 el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, la cantidad de \$1,884.00.
 17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ejecución de las Obras de Urbanización de la vialidad, la cantidad de \$4,709.82.
- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien aprobar los siguientes:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir **la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura, de la vialidad que pretenden denominar “Calzada de Belén” que dará continuidad a la Calzada que lleva el mismo nombre en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrero, ubicada en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad**, conforme al proyecto descrito en los Puntos 11 y 12 del dictamen Técnico del presente.
2. Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura, de la vialidad que pretenden denominar “Calzada de Belén” que dará continuidad a la Calzada que lleva el mismo nombre en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrero, ubicada en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad**, para quedar de la siguiente manera:
 - **Calzada de Belén**
3. Derivado de lo anterior, y para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura de la vialidad, la siguiente cantidad:

Calle Misión Shangri-La				
Denominación	Longitud ml.	Por cada 100.00 ml.	Por cada 10.00 mts.	Total
		100.00 ML	Excedente	
		\$ 601.12	\$ 60.11	
Misión Shangri-La	138.43	\$601.12	\$231.00	\$832.12
Subtotal				\$832.12
Total				\$832.12

(Ochocientos treinta y dos pesos 12/100 M.N.)

4. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión, para la vialidad Calzada de Belén, la cantidad señalada en el considerando 15 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.
Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia simple del comprobante de pago a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
6. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, la emisión del presente Dictamen Técnico por los conceptos relativos a la Asignación de Nomenclatura de la vialidad, y a la Ejecución de las Obras de Urbanización de la vialidad, las cantidades señaladas en los considerandos 16 y 17 del presente Dictamen Técnico.
Una vez hecho los pagos, el promotor podrá ser notificado de la Autorización de lo antes señalado, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal.
7. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el solicitante deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, una superficie de 1,404.03 metros cuadrados por concepto de la vialidad en estudio, ubicada en la

continuidad de la Calzada de Belén en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrerete, ubicada en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad.

8. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el dictamen de uso de suelo, dictamen de impacto vial, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
9. Queda condicionado a presentar previo a la entrega recepción de la vialidad en estudio, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, así como, el Proyecto de Electrificación autorizados por los organismos correspondientes, para la vialidad denominada "Calzada de Belén" a desarrollarse en la continuidad de la Calzada de Belén en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrerete, en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad.
10. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le impongan en el Dictamen de Uso de Suelo, Dictamen de Impacto Vial y acuerdos que sirvan para dar sustento a la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

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

ACUERDA

PRIMERO. Se **OTORGA** a Construnova, S de R.L. de C.V., a través de sus representantes, la **Autorización de la LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, de la vialidad que pretenden denominar "Calzada de Belén" que dará continuidad a la Calzada de Belén en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrerete, ubicada en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad,** quedando la superficie y trazo de la vialidad, conforme a lo señalado en el Punto 11 del Dictamen Técnico.

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

TERCERO. Se **OTORGA** a Construnova S. de R.L. de C.V., a través de sus representantes, la **Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad a desarrollarse para dar continuidad a la Calzada de Belén en su extremo poniente, Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad,** para quedar conforme a lo establecido en el considerando número 13 del Dictamen Técnico y 2 de los Resolutivos del dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los puntos 6, 7, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17 del presente Dictamen Técnico, así como a lo señalado en los puntos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 de los Resolutivos del Dictamen Técnico del presente. Así mismo, se instruye al Síndico Municipal para que suscriba el instrumento público en el que se hará constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una superficie de 1,404.03 m2 por concepto de la vialidad en estudio, ubicada en la continuidad de la Calzada de Belén en su extremo poniente en la intersección con Avenida Cerro de Sombrerete, en la Delegación Epigmenio Gonzalez de ésta Ciudad, conforme a lo señalado en el Resolutivo 7 del Dictamen Técnico del presente.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los conceptos de Derechos de Supervisión, la cantidad señalada en el considerando 15 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente.

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

SEXTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos de la Nomenclatura de la vialidad denominada "Calzada de Belén", en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de autorización del presente, como se señal en el considerando 3 del presente Dictamen Técnico.

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

SEPTIMO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir antela Secretaría de Finanzas Municipal, la emisión del presente Dictamen Técnico los conceptos Denominación de la vialidad denominada "Calzada de Belén", así como la Autorización de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la vialidad, las cantidades señaladas en los considerandos 16 y 17 del presente Dictamen Técnico.

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento a lo señalado en los puntos 15, 16 y 17 del dictamen técnico y a los resolutivos 3, 4, 5, 6, 7, 9 del Dictamen.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, a Construnova, S de R.L. de C.V., representada por el Ing. Jaime Alvarado Medina.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 06 DE MARZO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 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;
- VI. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- VII. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VIII. Autorización para venta de las unidades privativas; y**
- IX. 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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comercial Oder” 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 Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “**NOVATEC BUSINESS PARK**”, ubicada en Boulevard Peña Flor número 1102, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas de la Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, En la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 109,954 de fecha 11 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario titular de la Notaria Pública número 8, de esta Demarcación Notarial, comparece la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien manifiesta la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral Identificado con folio DMC2015082, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00513168/0002, de fecha 28 de abril de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público número 10, del Distrito de Tlalnepantla, México, se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, que formalizan los señores Javier Castelán Cabrera, José Abel Ortiz de Rosas Gómez, Víctor Manuel de Antuniano Sandoval, Leopoldo Bernal Dávila y Román Carlos Andrade Leven, inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio inmobiliario 135704, de fecha 22 de octubre de 1990.

3. Mediante Escritura Pública número 33,214 de fecha 2 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número Veintidós, de este Distrito Judicial, comparece el señor L.A.E. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrados Único de la sociedad denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., para el efecto de formalizar un Poder Especial con rendición de cuentas a favor del señor Arq. Isidro Castro Rojas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro en el folio mercantil electrónico No. 29655*1, de fecha 25 de febrero de 2015.

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), a Comercial y Servicios (CS), para los predios correspondientes a la Fracción 2 C de la Parcela 94 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801056004; Fracción 3 de la Parcela 96 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801205003 y Fracción 3 de la Parcela 97 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801204001, todas del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

5. Mediante Escritura Pública número 107,888 de fecha 16 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número ocho, de esta ciudad, comparece la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el Licenciado Carlos Esponda Morales, se formaliza la Fusión de los siguientes predios de su propiedad: Fracción 2C-1 de la Parcela 94, Fracción 3C-1 de la Parcela 96 y Fracción 3A de la Parcela 97, todas Z-3 P1/2, Ejido de Tlacote el Bajo, Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1

Zona 3, del poblado Tlacote el Bajo, de la ciudad de Santiago de Querétaro, delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, para conformar un solo predio con superficie de 110,394.10 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario: 00513165/0001, de fecha 08 de julio de 2015.

6. Mediante Escritura Pública número 107,889 de fecha 16 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número ocho, de esta ciudad, comparece la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el Licenciado Carlos Esponda Morales, se formaliza la Subdivisión del predio de su propiedad, con superficie de 110,394.10 m², producto de la fusión de los predios: Fracción 2C-1 de la Parcela 94, Fracción 3C-1 de la Parcela 96 y Fracción 3A de la Parcela 97, todas Z-3 P 1/2, Ejido de Tlacote el Bajo, Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3, del poblado Tlacote el Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00513168/0001, 00513170/0001, 00513273/0001, 00513274/0001, 00513275/0001, de fecha 08 de julio de 2015.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 058332 de fecha 27 de octubre de 2015, emite aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica a Comercial ODER, S.A. de C.V., del proyecto que identifica como micro parque industrial, localizado en Avenida Peña Flor, Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2451/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emite el alineamiento vial, de los predios identificados como Fracción 3C de la Parcela 96, Z 3 P ½, Fracción 3 de la Parcela 97, Z-3 P1/2 y la Fracción 2C de la Parcela 94, Z-3 P 1/2, ubicadas en el Ejido Tlacote el Bajo, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/212/2015, de fecha 04 de junio de 2015, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación de un centro de negocios al que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, con 181 unidades comerciales que pretende realizar en un predio con una superficie de 124,715.28 m², ubicado en la Fracción 2C de la Parcela 94, Z-3 P 1/2, las Fracciones 3 B y 3 C de las Parcelas 96, Z 3 P 1/2, y las servidumbres de paso 1, 2 y 3, Ejido Tlacote el Bajo, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603417** autorizado en fecha 09 de mayo de 2016, dictaminó factible ubicar una unidad Condominal compuesta por; Condominio A: ciento diecinueve (119) áreas comerciales y de servicios; Condominio B: cuarenta y ocho (48) áreas comerciales y de servicios, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 41 unidades comerciales del desarrollo al que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, ubicado en Fracción 2 de la Parcela No. 94 Z- 3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1940/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, Expediente QR-013-13-D.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 119 unidades comerciales del desarrollo que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, ubicado en la Parcela No. 97 Z- 3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1941/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, Expediente QR-016-13-D.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 43 unidades comerciales del desarrollo que denomina “Business Park Ciudad del Sol”, ubicado en la Parcela No. 96 Z-3 P 1/2, (Fracción 3C) Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1945/2015 de fecha 11 de diciembre de 2015, Expediente QR-015-13-D.

14. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto revisado y aprobado de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, mediante oficio folio 16-009 de fecha 29 de enero de 2016, para 180 lotes comerciales ubicados en unidad Condominal que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, Fracción 2C Parcela 94, Fracción 3C Parcela 96 y Parcela 97 Z-3, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro.

15. La Secretaría de Movilidad, emite oficio número SEMOV/880/2017, de fecha 26 de abril de 2017, en relación a la autorización del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal Compuesta por: Condominio A: ciento diecinueve (119) áreas comerciales y de servicio; Condominio B: cuarenta y ocho (48) áreas comerciales y de servicio, localizada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0618/2016, de fecha 25 de julio de 2016, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos para la Unidad Condominal Novatec Business Park de Tipo comercial y de Servicios propuesta en el predio ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto revisado y aprobado de los servicios de alcantarillado pluvial, mediante oficio folio 16-009-01 de fecha 07 de septiembre de 2016, para 180 lotes comerciales ubicados en unidad Condominal que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, Fracción 2C Parcela 94, Fracción 3C Parcela 96 y Parcela 97 Z-3, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro.

18. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600058** de fecha 8 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “**NOVATEC BUSINESS PARK**”, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, Fracción 3 y 4 lote 1, Fracción 2 Lote 2 Manzana 1

Zona 3, Ejido Tlacote El Bajo, En la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

19. 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, mediante escritura pública número 111,784 de fecha 23 de diciembre de 2016, de la notaria número 8 de esta ciudad, se transmite en forma gratuita a título de donación el Área de Equipamiento Urbano y áreas recreativas, la Fracción 2A-2, de la parcela 94 Z-3 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo de la ciudad de Santiago de Querétaro, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, con una superficie de 10,903.813 m², instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00519315/0002 de fecha 30 de enero de 2017.

20. La entonces Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-057/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada **“NOVATEC BUSINESS PARK”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, Fracción 3 y 4 lote 1, Fracción 2 Lote 2 Manzana 1 Zona 3, Ejido Tlacote El Bajo, En la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-057/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “NOVATEC BUSINESS PARK”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-3894567 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$6,379.00 (Seis mil trescientos setenta y nueve pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-3894568 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$161,083.00 (Ciento sesenta y un mil ochenta y tres pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-2593426 de fecha 05 de enero de 2017, por la cantidad de \$536,350.00 (Quinientos treinta y seis mil trescientos cincuenta pesos 00/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del condominio.

22. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5799/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada **“NOVATEC BUSINESS PARK”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 54.89% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$6,298,200.53 (Seis millones doscientos noventa y ocho mil doscientos pesos 53/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$10,738,871.48	X	45.11%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$6,298,200.53	

(Seis millones doscientos noventa y ocho mil doscientos pesos 53/100 M.N.).

23. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5799/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 3029-01687-8, folio 2052472, fecha 05 de diciembre de 2016, emitida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$6,298,200.53 (Seis millones doscientos noventa y ocho mil doscientos pesos 53/100 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.

24. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-057/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en el que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “NOVATEC BUSINESS PARK”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 33 Tomo II, de fecha 24 de enero de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 10 Tomo CL, de fecha 3 de febrero de 2017.

25. Para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo con folio **EXP. C-057/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en el que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios**

denominada **“NOVATEC BUSINESS PARK”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de la escritura número 112,297 de fecha 14 de marzo 2017, en la que se protocoliza dicho Acuerdo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 00513168/0003.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201607006** de fecha 03 de enero de 2017, autoriza la construcción de 707.88 m², el bardado de 1,846.01 ML, el alineamiento de 56.43 ML, para una Unidad Condominal conformada por dos Condominios A y B, ubicada en Boulevard Peña Flor No. 1102, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

27. La Comisión Estatal de Aguas, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia hasta el día 27 de julio de 2017, de las siguientes factibilidades para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial:

- Número de folio VE/0183/2017, Expediente QR-013-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 41 unidades, localizado en Fracción 2 de la Parcela No. 94 Z-3 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.
- Número de folio VE/0185/2017, Expediente QR-015-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 43 unidades, localizado en Parcela No. 96 Z-3 P 1/2, (Fracción 3C), Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.
- Número de folio VE/0186/2017, Expediente QR-016-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 119 unidades, localizado en Parcela No. 97 Z-3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.

28. 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 **“NOVATEC BUSINESS PARK”**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

29. 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 **“NOVATEC BUSINESS PARK”**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada **“NOVATEC BUSINESS PARK”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 108,982.655 m² y clave catastral 140211801204001; consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDominio A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o 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 \$727,232.20 (Setecientos veintisiete mil doscientos treinta y dos pesos 80/100 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 707.88 m², que corresponden a la construcción y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201607006**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de 1 año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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 la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “**NOVATEC BUSINESS PARK**”, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual

señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 20 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 22 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 21 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 23 del Dictamen Técnico.

6. La Autorización de la 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.

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

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

9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo 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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comercial Oder” 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 la Unidad Condominal Comercial y/o Servicios denominada “**NOVATEC BUSINESS PARK**”, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 108,982.655 m² y clave catastral 140211801204001; consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS Y CONDOMINIO B: 48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS**”.

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 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 28 y 29 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del

presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de 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.

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

SEPTIMO. 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.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de “Comercial Oder” S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 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; 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:

- b) 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:

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

- V. Autorización de estudios técnicos;
- VI. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- X. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- XI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- XII. Autorización para venta de las unidades privativas; y**
- XIII. 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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Comercial Oder" S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría 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 Comercial y/o Servicios denominado "**BUSINESS PARK A**", perteneciente a la Unidad Condominal "Novatec Business Park", ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 109,954 de fecha 11 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial, comparece la Sociedad Mercantil denominada "Comercial Oder", Sociedad Anónima de Capital Variable, quien manifiesta la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral Identificado con folio DMC2015082, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00513168/0002, de fecha 28 de abril de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público número 10, del Distrito de Tlalnepantla, México, se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada "Comercial Oder", Sociedad Anónima de Capital Variable, que formalizan los señores Javier Castelán Cabrera, José Abel Ortiz de Rosas Gómez, Víctor Manuel de Antuniano Sandoval, Leopoldo Bernal Dávila y Román Carlos Andrade Leven, inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio inmobiliario 135704, de fecha 22 de octubre de 1990.

3. Mediante Escritura Pública número 33,214 de fecha 2 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número Veintidós, de este Distrito Judicial, comparece el señor L.A.E. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrados Único de la sociedad denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., para el efecto de formalizar un Poder Especial con rendición de cuentas a favor del señor Arq. Isidro Castro Rojas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro en el folio mercantil electrónico No. 29655*1, de fecha 25 de febrero de 2015.

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), a Comercial y Servicios (CS), para los predios correspondientes a la Fracción 2 C de la Parcela 94 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801056004; Fracción 3 de la Parcela 96 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801205003 y Fracción 3 de la Parcela 97 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801204001, todas del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

5. Mediante Escritura Pública número 107,888 de fecha 16 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número ocho, de esta ciudad, comparece la Sociedad Mercantil denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el Licenciado Carlos Esponda Morales, se formaliza la Fusión de los siguientes predios de su propiedad: Fracción 2C-1 de la Parcela 94, Fracción 3C-1 de la Parcela 96 y Fracción 3A de la Parcela 97, todas Z-3 P1/2, Ejido de Tlacote el Bajo, Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3, del poblado Tlacote el Bajo, de la ciudad de Santiago de Querétaro, delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, para conformar un solo predio con superficie de 110,394.10 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario: 00513165/0001, de fecha 08 de julio de 2015.

6. Mediante Escritura Pública número 107,889 de fecha 16 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número ocho, de esta ciudad, comparece la Sociedad Mercantil denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el Licenciado Carlos Esponda Morales, se formaliza la Subdivisión del predio de su propiedad, con superficie de 110,394.10 m², producto de la fusión de los predios: Fracción 2C-1 de la

Parcela 94, Fracción 3C-1 de la Parcela 96 y Fracción 3A de la Parcela 97, todas Z-3 P 1/2, Ejido de Tlacote el Bajo, Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3, del poblado Tlacote el Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00513168/0001, 00513170/0001, 00513273/0001, 00513274/0001, 00513275/0001, de fecha 08 de julio de 2015.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 058332 de fecha 27 de octubre de 2015, emite aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica a Comercial ODER, S.A. de C.V., del proyecto que identifica como micro parque industrial, localizado en Avenida Peña Flor, Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2451/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emite el alineamiento vial, de los predios identificados como Fracción 3C de la Parcela 96, Z 3 P ½, Fracción 3 de la Parcela 97, Z-3 P1/2 y la Fracción 2C de la Parcela 94, Z-3 P 1/2, ubicadas en el Ejido Tlacote el Bajo, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/212/2015, de fecha 04 de junio de 2015, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación de un centro de negocios al que denomina como "Business Park Ciudad del Sol", con 181 unidades comerciales que pretende realizar en un predio con una superficie de 124,715.28 m², ubicado en la Fracción 2C de la Parcela 94, Z-3 P 1/2, las Fracciones 3 B y 3 C de las Parcelas 96, Z 3 P 1/2, y las servidumbres de paso 1, 2 y 3, Ejido Tlacote el Bajo, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603417** autorizado en fecha 09 de mayo de 2016, dictaminó factible ubicar una unidad Condominal compuesta por; Condominio A: ciento diecinueve (119) áreas comerciales y de servicios; Condominio B: cuarenta y ocho (48) áreas comerciales y de servicios, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 41 unidades comerciales del desarrollo al que denomina como "Business Park Ciudad del Sol", ubicado en Fracción 2 de la Parcela No. 94 Z- 3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1940/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, Expediente QR-013-13-D.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 119 unidades comerciales del desarrollo que denomina como "Business Park Ciudad del Sol", ubicado en la Parcela No. 97 Z- 3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1941/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, Expediente QR-016-13-D.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 43 unidades comerciales del desarrollo que denomina "Business Park Ciudad del Sol", ubicado en la Parcela No. 96 Z-3 P 1/2, (Fracción 3C) Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1945/2015 de fecha 11 de diciembre de 2015, Expediente QR-015-13-D.

14. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto revisado y aprobado de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, mediante oficio folio 16-009 de fecha 29 de enero de 2016, para 180 lotes comerciales ubicados en unidad Condominal que denomina como "Business Park Ciudad del Sol", Fracción 2C Parcela 94, Fracción 3C Parcela 96 y Parcela 97 Z-3, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro.

15. La Secretaría de Movilidad, emite oficio número SEMOV/880/2017, de fecha 26 de abril de 2017, en relación a la autorización del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominal Compuesta por: Condominio A: ciento diecinueve (119) áreas comerciales y de servicio; Condominio B: cuarenta y ocho (48) áreas comerciales y de servicio, localizada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0618/2016, de fecha 25 de julio de 2016, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos para la Unidad Condominal Novatec Business Park de Tipo comercial y de Servicios propuesta en el predio ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto revisado y aprobado de los servicios de alcantarillado pluvial, mediante oficio folio 16-009-01 de fecha 07 de septiembre de 2016, para 180 lotes comerciales ubicados en unidad Condominal que denomina como "Business Park Ciudad del Sol", Fracción 2C Parcela 94, Fracción 3C Parcela 96 y Parcela 97 Z-3, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro.

18. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600082** de fecha 15 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **"CONDOMINIO BUSINESS PARK A", perteneciente a la Unidad Condominal Novatec Business Park**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, Fracción 3 y 4 Lote 1, Fracción 2, Lote 2, Manzana 1, Zona 3, Ejido Tlacote El Bajo, En la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.

19. 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, mediante escritura pública número 111,784 de fecha 23 de diciembre de 2016, de la notaria número 8 de esta ciudad, se transmite en forma gratuita a título de donación el Área de Equipamiento Urbano y áreas recreativas, la Fracción 2A-2, de la parcela 94 Z-3 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo de la ciudad de Santiago de Querétaro, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, con una superficie de 10,903.813 m², instrumento

inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00519315/0002 de fecha 30 de enero de 2017.

20. La entonces Secretaría de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-058/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK A”, perteneciente a la Unidad Condominal Novatec Business Park**, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, En la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 68,072.26 m²; consistente en: **“119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-058/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK A”, perteneciente a la Unidad Condominal Novatec Business Park**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-3894563 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$10,024.00 (Diez mil veinticuatro pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-3894569 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$251,010.00 (Doscientos cincuenta y un mil diez pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-2593425 de fecha 05 de enero de 2017, por la cantidad de \$2,812,732.00 (Dos millones ochocientos doce mil setecientos treinta y dos pesos 00/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del condominio.

22. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5806/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK A”, perteneciente a la Unidad Condominal Novatec Business Park**, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 56.34% 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 \$9,497,319.88 (Nueve millones cuatrocientos noventa y siete mil trescientos diez y nueve pesos 88/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$16,734,019.41	X	43.66%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$9,497,319.88

(Nueve millones cuatrocientos noventa y siete mil trescientos diez y nueve pesos 88/100 M.N.).

23. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5806/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 3029-01688-5, folio 2052476, fecha 05 de diciembre de 2016, emitida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$9,497,319.88 (Nueve millones cuatrocientos noventa y siete mil trescientos diez y nueve pesos 88/100 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.

24. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-058/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en el que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK A”, perteneciente a la Unidad Condominal Novatec Business Park**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 33 Tomo II, de fecha 24 de enero de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 10 Tomo CL, de fecha 3 de febrero de 2017.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201607006** de fecha 03 de enero de 2017, autoriza la construcción de 707.88 m², el bardado de 1,846.01 ML, el alineamiento de 56.43 ML, para una Unidad Condominal conformada por dos Condominios A y B, ubicada en Boulevard Peña Flor No. 1102, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

26. La Comisión Estatal de Aguas, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia hasta el día 27 de julio de 2017, de las siguientes factibilidades para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial:

- Número de folio VE/0183/2017, Expediente QR-013-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 41 unidades, localizado en Fracción 2 de la Parcela No. 94 Z-3 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.

- Número de folio VE/0185/2017, Expediente QR-015-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 43 unidades, localizado en Parcela No. 96 Z-3 P 1/2, (Fracción 3C), Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.
- Número de folio VE/0186/2017, Expediente QR-016-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 119 unidades, localizado en Parcela No. 97 Z-3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.

27. 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 **“CONDominio BUSINESS PARK A”**, la cantidad de \$11,303.12 (Once mil trescientos tres pesos 12/100 M.N.).

28. 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 **“CONDominio BUSINESS PARK A”**, la cantidad de \$10,360.25 (Diez mil trescientos sesenta pesos 25/100 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 Comercial y/o Servicios denominado **“BUSINESS PARK A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Novatec Business Park”, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; consistente en: **“119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o 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 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. [...]"

4. 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 Comercial y/o Servicios denominado **"BUSINESS PARK A"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Novatec Business Park", ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: **"119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 20 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 22 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 21 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 23 del Dictamen Técnico.

5. La **Autorización de la 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.

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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la Sociedad denominada “Comercial Oder” 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 Comercial y/o Servicios denominado “**BUSINESS PARK A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Novatec Business Park”, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-A, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: “**119 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**”.

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 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 27 y 28 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 Sostenible, 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 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.

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

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

TRANSITORIOS

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

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo 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 Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de “Comercial Oder” S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 22 DE MAYO DE 2017.

ATENTAMENTE

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo

órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 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:

- c) 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:

- VII. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- VIII. Autorización de estudios técnicos;
- IX. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- XIV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- XV. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- XVI. Autorización para venta de las unidades privativas; y**
- XVII. 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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comercial Oder” S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría 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 Comercial y/o Servicios denominado “**BUSINESS PARK B**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Novatec Business Park”, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 109,954 de fecha 11 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario titular de la Notaria Pública número 8, de esta Demarcación Notarial, comparece la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien manifiesta la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral Identificado con folio DMC2015082, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00513168/0002, de fecha 28

de abril de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, pasada ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público número 10, del Distrito de Tlalnepantla, México, se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, que formalizan los señores Javier Castelán Cabrera, José Abel Ortiz de Rosas Gómez, Víctor Manuel de Antuniano Sandoval, Leopoldo Bernal Dávila y Román Carlos Andrade Leven, inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio inmobiliario 135704, de fecha 22 de octubre de 1990.

3. Mediante Escritura Pública número 33,214 de fecha 2 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número Veintidós, de este Distrito Judicial, comparece el señor L.A.E. Carlos Esponda Morales en su carácter de Administrados Único de la sociedad denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., para el efecto de formalizar un Poder Especial con rendición de cuentas a favor del señor Arq. Isidro Castro Rojas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro en el folio mercantil electrónico No. 29655*1, de fecha 25 de febrero de 2015.

4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 03 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha (H2), a Comercial y Servicios (CS), para los predios correspondientes a la Fracción 2 C de la Parcela 94 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801056004; Fracción 3 de la Parcela 96 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801205003 y Fracción 3 de la Parcela 97 Z-3 P 1/2, identificado con clave catastral 140211801204001, todas del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

5. Mediante Escritura Pública número 107,888 de fecha 16 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número ocho, de esta ciudad, comparece la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el Licenciado Carlos Esponda Morales, se formaliza la Fusión de los siguientes predios de su propiedad: Fracción 2C-1 de la Parcela 94, Fracción 3C-1 de la Parcela 96 y Fracción 3A de la Parcela 97, todas Z-3 P1/2, Ejido de Tlacote el Bajo, Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3, del poblado Tlacote el Bajo, de la ciudad de Santiago de Querétaro, delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, para conformar un solo predio con superficie de 110,394.10 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario: 00513165/0001, de fecha 08 de julio de 2015.

6. Mediante Escritura Pública número 107,889 de fecha 16 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número ocho, de esta ciudad, comparece la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el Licenciado Carlos Esponda Morales, se formaliza la Subdivisión del predio de su propiedad, con superficie de 110,394.10 m², producto de la fusión de los predios: Fracción 2C-1 de la Parcela 94, Fracción 3C-1 de la Parcela 96 y Fracción 3A de la Parcela 97, todas Z-3 P 1/2, Ejido de Tlacote el Bajo, Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3, del poblado Tlacote el Bajo, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00513168/0001, 00513170/0001, 00513273/0001, 00513274/0001, 00513275/0001, de fecha 08 de julio de 2015.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 058332 de fecha 27 de octubre de 2015, emite aprobación de proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica a Comercial ODER, S.A. de C.V., del proyecto que identifica como micro parque industrial, localizado en Avenida Peña Flor, Querétaro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2451/2014 de fecha 19 de junio de 2014, emite el alineamiento vial, de los predios identificados como Fracción 3C de la Parcela 96, Z 3 P ½, Fracción 3 de la Parcela 97, Z-3 P1/2 y la Fracción 2C de la Parcela 94, Z-3 P 1/2, ubicadas en el Ejido Tlacote el Bajo, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/212/2015, de fecha 04 de junio de 2015, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto de construcción y operación de un centro de negocios al que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, con 181 unidades comerciales que pretende realizar en un predio con una superficie de 124,715.28 m², ubicado en la Fracción 2C de la Parcela 94, Z-3 P 1/2, las Fracciones 3 B y 3 C de las Parcelas 96, Z 3 P 1/2, y las servidumbres de paso 1, 2 y 3, Ejido Tlacote el Bajo, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603417** autorizado en fecha 09 de mayo de 2016, dictaminó factible ubicar una unidad Condominal compuesta por; Condominio A: ciento diecinueve (119) áreas comerciales y de servicios; Condominio B: cuarenta y ocho (48) áreas comerciales y de servicios, ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

11. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 41 unidades comerciales del desarrollo al que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, ubicado en Fracción 2 de la Parcela No. 94 Z- 3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1940/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, Expediente QR-013-13-D.

12. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 119 unidades comerciales del desarrollo que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, ubicado en la Parcela No. 97 Z- 3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1941/2015 de fecha 08 de diciembre de 2015, Expediente QR-016-13-D.

13. La Comisión Estatal de Aguas, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje

pluvial para 43 unidades comerciales del desarrollo que denomina “Business Park Ciudad del Sol”, ubicado en la Parcela No. 96 Z-3 P 1/2, (Fracción 3C) Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, con número de folio VE/1945/2015 de fecha 11 de diciembre de 2015, Expediente QR-015-13-D.

14. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto revisado y aprobado de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, mediante oficio folio 16-009 de fecha 29 de enero de 2016, para 180 lotes comerciales ubicados en unidad Condominial que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, Fracción 2C Parcela 94, Fracción 3C Parcela 96 y Parcela 97 Z-3, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro.

15. La Secretaría de Movilidad, emite oficio número SEMOV/880/2017, de fecha 26 de abril de 2017, en relación a la autorización del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a una Unidad Condominial Compuesta por: Condominio A: ciento diecinueve (119) áreas comerciales y de servicio; Condominio B: cuarenta y ocho (48) áreas comerciales y de servicio, localizada en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0618/2016, de fecha 25 de julio de 2016, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos para la Unidad Condominial Novatec Business Park de Tipo comercial y de Servicios propuesta en el predio ubicado en el Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto revisado y aprobado de los servicios de alcantarillado pluvial, mediante oficio folio 16-009-01 de fecha 07 de septiembre de 2016, para 180 lotes comerciales ubicados en unidad Condominial que denomina como “Business Park Ciudad del Sol”, Fracción 2C Parcela 94, Fracción 3C Parcela 96 y Parcela 97 Z-3, Ejido Tlacote el Bajo, Querétaro.

18. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600081** de fecha 15 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK B”, perteneciente a la Unidad Condominial Novatec Business Park**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102, Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, Fracción 3 y 4 lote 1, Fracción 2 Lote2 Manzana 1 Zona 3, Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

19. 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, mediante escritura pública número 111,784 de fecha 23 de diciembre de 2016, de la notaria número 8 de esta ciudad, se transmite en forma gratuita a título de donación el Área de Equipamiento Urbano y áreas recreativas, la Fracción 2A-2, de la parcela 94 Z-3 P 1/2, del Ejido Tlacote El Bajo de la ciudad de Santiago de Querétaro, Delegación Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, con una superficie de 10,903.813 m², instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00519315/0002 de fecha 30 de enero de 2017.

20. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-059/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK B”, perteneciente a la Unidad Condominial Novatec Business Park**, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: **“48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-059/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK B”, perteneciente a la Unidad Condominial Novatec Business Park**, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-3894570 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$7,290.00 (Siete mil doscientos noventa pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-3894571 de fecha 02 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$90,025.00 (Noventa mil veinticinco pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-2593427 de fecha 05 de enero de 2017, por la cantidad de \$1,154,060.00 (Un millón ciento cincuenta y cuatro mil sesenta pesos 00/100 M. N.), por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del condominio.

22. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/5884/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, el avance de obras de urbanización para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDOMINIO BUSINESS PARK B”, perteneciente a la Unidad Condominial Novatec Business Park**, ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 51.60% 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 \$3,776,372.75 (Tres millones setecientos setenta y seis mil trescientos setenta y dos pesos 75/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$6,001,699.90	X	48.40%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$3,776,372.75

(Tres millones setecientos setenta y seis mil trescientos setenta y dos pesos 75/100 M.N.).

23. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/5884/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 3029-01689-6, folio 2052478, fecha 05 de diciembre de 2016, emitida por Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA, por un monto de \$3,776,372.75 (Tres millones setecientos setenta y seis mil trescientos setenta y dos pesos 75/100 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.

24. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-059/16**, de fecha 08 de noviembre 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en el que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Comercial y/o Servicios denominado **“CONDominio BUSINESS PARK B”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Novatec Business Park**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 33 Tomo II, de fecha 24 de enero de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 10 Tomo CL, de fecha 3 de febrero de 2017.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201607006** de fecha 03 de enero de 2017, autoriza la construcción de 707.88 m², el bardado de 1,846.01 ML, el alineamiento de 56.43 ML, para una Unidad Condominal conformada por dos Condominios A y B, ubicada en Boulevard Peña Flor No. 1102, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

26. La Comisión Estatal de Aguas, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia hasta el día 27 de julio de 2017, de las siguientes factibilidades para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial:

- Número de folio VE/0183/2017, Expediente QR-013-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 41 unidades, localizado en Fracción 2 de la Parcela No. 94 Z-3 P1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.
- Número de folio VE/0185/2017, Expediente QR-015-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 43 unidades, localizado en Parcela No. 96 Z-3 P 1/2, (Fracción 3C), Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.
- Número de folio VE/0186/2017, Expediente QR-016-13-D, de fecha 03 de febrero de 2017, para un Conjunto Comercial de 119 unidades, localizado en Parcela No. 97 Z-3 P 1/2, Ejido Tlacote el Bajo, del Municipio de Querétaro.

27. 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 **“CONDominio BUSINESS PARK B”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

28. 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 **“CONDominio BUSINESS PARK B”**, 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 Comercial y/o Servicios denominado **“BUSINESS PARK B”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“Novatec Business Park”**, ubicada en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: **“48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o 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 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. [...]"

4. 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 Comercial y/o Servicios denominado **"BUSINESS PARK B"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Novatec Business Park", ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: **"48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 20 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 22 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 21 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 23 del Dictamen Técnico.

5. La **Autorización de la 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.

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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de la Sociedad denominada "Comercial Oder" 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 Comercial y/o Servicios denominado **"BUSINESS PARK B"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Novatec Business Park", ubicado en Boulevard Peña Flor, número 1102-B, Fracción A del predio producto de la Fusión de los predios: Fracción 2C-1 Parcela 94, Fracción 3C-1 Parcela 96, Fracción 3A Parcela 97, todas Z-3 P 1/2 Ejido de Tlacote El Bajo; Fracciones 3 y 4 del Solar Lote 1 y Fracción 2 del Solar Lote 2, todas Manzana 1 Zona 3 del Poblado Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; consistente en: **"48 ÁREAS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS"**.

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 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 27 y 28 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 Sostenible, 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 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.

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

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

TRANSITORIOS

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

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo 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. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de “Comercial Oder” S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 22 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; 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**
- V. 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 la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria 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 “**PUERTA DEL ENCINO 5**”, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**103 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante Escritura Pública número 26,307 de fecha 11 de mayo de 2016, pasada ante la fe de Lic. Jaime Delgado Alcalde, Notario Público adscrito a la Notaria número 20, en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar el otorgamiento de un Poder Especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a sus facultades para actos de Administración, que otorga la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro S.A. de C.V., a favor de Perla Aldhara Ramírez Gómez.

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

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

6. Mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fiduciario, a favor de Municipio de Querétaro, en su carácter de Adquirente, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Puertas de San Miguel; inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios: 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0002, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002, 00343925/0002, de fecha 21 de mayo de 2010, respecto a las siguientes etapas, con lo que se da cumplimiento a las áreas de transmisión gratuita para el desarrollo del presente condominio:

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

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201500776** de fecha 18 de febrero de 2015, dictamino factible ubicar en el Lote 5, de la Manzana 48, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 13,179.31 m², ciento veinte (120) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 15-203-06 número VE/0547/2017 y VE/0548/2017, Expediente QR-024-08-D, de fecha 31 de marzo de 2017, emite el dictamen mediante el cual se consideró factible otorgar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,900 y 2,000 viviendas respectivamente, solicitado por Scotiabank Inverlat, S.A Inst. de Banca Múltiple Grupo financiero Scotiabank Inverlat Fideicomiso 170073720, para el Fraccionamiento Puertas de San Miguel.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0139/2015 de fecha 07 de diciembre de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos al Condominio Puerta del Encino 141 de tipo popular, propuesto en el predio ubicado en el fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201600025**, de fecha 18 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 5"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 5, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, consistente en **"103 VIVIENDAS"**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **LCI/00025/201601215**, de fecha 02 de mayo de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 5"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la

que se autoriza la construcción de 4,651.29 m², el Bardeo de 490.50 ml y el Alineamiento de 33.24 ml, para 103 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-005/17**, de fecha 27 de enero de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular** denominado **“PUERTA DEL ENCINO 5”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“103 VIVIENDAS”**.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-005/17**, de fecha 27 de enero de 2017 emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 5”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-5241163 de fecha 15 de marzo de 2017, por la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-5241162 de fecha 15 de marzo de 2017, por la cantidad de \$48,390.00 (cuarenta y ocho mil trescientos noventa pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/321/2017 de fecha 26 de enero de 2017, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 5”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 30.92% 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 \$3'193,283.80 (Tres millones ciento noventa y tres mil doscientos ochenta y tres pesos 80/100 M.N.), correspondiente al 69.08% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$3,555,880.75	X	69.08%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$3,193,283.80

(Tres millones ciento noventa y tres mil doscientos ochenta y tres pesos 80/100 M.N.).

15. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/321/2017 de fecha 26 de enero de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza folio número 17A08649 fecha 26 de enero de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., por un monto de \$3,193,283.80 (Tres millones ciento noventa y tres mil doscientos ochenta y tres pesos 80/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1602/2017, de fecha 05 de abril de 2017, emite la aceptación de la fianza folio número 17A08649 fecha 26 de enero de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/321/2017 de fecha 26 de enero de 2017.

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado “PUERTA DEL ENCINO 5”**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **Condominio denominado “PUERTA DEL ENCINO 5”**, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo 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 “PUERTA DEL ENCINO 5”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,179.31 m², consistente en **“103 VIVIENDAS”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de

aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$5,569,919.78 (Cinco millones quinientos sesenta y nueve mil novecientos diecinueve pesos 78/100 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 4,651.29 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCI/00025/201601215**, 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.

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 de el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 5"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,179.31 m² consistente en **"103 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

6. La **Autorización de la 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.

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

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

9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo 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 a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de "Comebi del Centro", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 5"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 102, Manzana 48, Lote 5, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 13,179.31 m², consistente en **"103 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 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 17 y 18 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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.

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

SEPTIMO. 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.

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, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osorio Sotomayor y a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, representante legal de la empresa denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 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 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 de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para las Parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo y de Infraestructura Vial a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 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. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de H1.5 a H2S para las parcelas 216 a la 223 del Ejido el Nabo y el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Vial a H2S para la parcela 373 del Ejido el Nabo, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **31/DAI/2017**.
5. 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 2904, que los predios identificados con los folios inmobiliarios 192008/0004, 192009/0004, 169483/0005, 206135/0005, 169486/0005, 169482/0005, 169490/0005 y 447754/0003 se encuentran libres de gravamen.
6. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0406/2017 de fecha 11 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 071/17, respecto del Cambio de Uso de Suelo, de Uso Habitacional con Densidad de Población de 150 hab./ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios, para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y de Infraestructura Vial a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios, para la Parcela 373 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

- 1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, Representante Legal de la Empresa CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo, de uso habitacional con densidad de población de 150 hab./ha. a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios, para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y de infraestructura vial a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios, para la Parcela 373 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 2 Mediante escritura 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría número 18 de la demarcación notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Mercantil 2295/17 de fecha 26 de febrero de 2002, se formaliza el cambio de denominación de la Sociedad Anónima de Capital Variable “Serena Recosta”, por el de Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

- 3 Con fecha 17 de octubre de 2013, y mediante escritura 19,135, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad de la Parcela 219 Z-3, P 1/1 del Ejido el Nabo a favor de la empresa denominada CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, bajo el Folio Inmobiliario 169487/0004 de fecha 12 de noviembre de 2014.
Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, la Parcela 219 Z-3, P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 2-92-85.32 hectáreas.
- 4 La empresa denominada CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., acredita a propiedad de las Parcelas 216 Z-3, P 1/1 y 217 Z-3, P 1/1, del Ejido el Nabo, mediante escritura 22,757 de fecha 17 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 192008/0004 y 192009/0004 de fecha 2 de octubre de 2014.
Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, la Parcela 216 Z-3, P 1/1, cuenta con una superficie de 4-05-42.27 hectáreas, y la Parcela 217 Z-3, P 1/1, con una superficie de 4-77-89.68 hectáreas.
- 5 Mediante escritura 22,758 de fecha 17 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, se acredita la propiedad a favor de la empresa denominada CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., la propiedad de las Parcelas 218 Z-3, P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en los Folios Inmobiliarios 169483/0005, 206135/0005, 169486/0005, 169482/0005 y 169490/0005, de fecha 2 de octubre de 2014.
Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, la Parcela 218 Z-3, P 1/1, cuenta con una superficie de 1-49-03.19 hectáreas, la parcela 220 Z-3 P 1/1, cuenta con una superficie 1-86-88.66 hectáreas, la Parcela 221 Z-3 P 1/1, cuenta con una superficie de 3-25-13.66 hectáreas, Parcela 222 Z-3 P 1/1, cuenta con una superficie de 0-13-34.60 hectáreas, y la Parcela 223 Z-3 P 1/1, cuenta con una superficie de 2-50-10.06 hectáreas.
- 6 Se acredita la propiedad de la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, a favor de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante escritura 17,267 de fecha 13 de enero de 2015, escritura pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario público adscrito a la Notaría número 18 de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 447754/0003 de fecha 23 de marzo de 2015.
De acuerdo a la escritura de propiedad señalada, la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, cuenta con una superficie de 58-51.91 hectáreas.
- 7 De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1º. de abril de 2008, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observa que las Parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del ejido El Nabo, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 150 hab./ha., así mismo se observa que la Parcela 373 Z-Z P 1/1 tiene asignado el destino para infraestructura vial de la zona, y adicionalmente se observa que en la parte central de las parcelas 216, 217 y 218 referidas, en sentido oriente a poniente el paso de escurrimientos pluviales, al igual que en la colindancia sur de la parcela 223.
- 8 Las Parcela 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1, 223 Z-3 P 1/1 y 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, de acuerdo a la información presentada por el solicitante, conforman una poligonal con una superficie de 215,919.35 m², las cuales se localizan al norte y oriente del fraccionamiento Cumbres de Lago, el cual cuenta con una densidad de población de 150 hab./ha. con vivienda de tipo residencial nivel medio a medio alto, y al poniente se ubica el fraccionamiento Villas del Mesón, con una densidad de población de 50 hab./ha. y en el que predominan las viviendas de tipo residencial campestre.
Así mismo al norte y este se encuentran la zona de Juriquilla a los que se incorporan los fraccionamientos Real de Juriquilla y Lomas de Jurica, en proceso de desarrollo y consolidación mediante vivienda de tipo residencial, con densidades de población de 200 hab/ha, similar a la propuesta por el promotor, con conexión hacia el Libramiento Surponiente y el Anillo Vial II Fray Junípero Serra.
- 9 En lo que se refiere al número de vivienda a desarrollar en el sitio, se hace notar que conforme a la superficie de 215,919.35 m², que conforman en conjunto las parcelas en estudio, para su desarrollo con una densidad de población de 150 hab./ha. sería viable ubicar 648 viviendas, siendo que para la densidad de población de 200 hab./ha. solicitada, se podría desarrollar su proyecto con un máximo de 861 viviendas, lo que equivale a un incremento de 213 viviendas adicionales, además de las actividades comerciales y de servicios, lo anterior considerando la incorporación del área de infraestructura vial al proyecto.
- 10 El promotor presenta una propuesta de su proyecto, el cual corresponde a un fraccionamiento con acceso a través de vialidades internas del fraccionamiento Cumbres del Lago, dado que en la colindancia oriente, intermedio con el fraccionamiento Villas del Mesón, se observa en dren pluvial que limita la conexión a través de vialidades de dicho fraccionamiento, para lo cual se realizaría la fusión de las parcelas en estudio a fin de conformar una poligonal con un proyecto homogéneo, el cual incluye lotes unifamiliares y macrolotes, con un parque lineal intermedio, con una estructura urbana y servicios de urbanización con características de tipo residencial medio.
- 11 De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que en la poligonal conformada por las parcelas en estudio, se encuentran actualmente sin construcción, no obstante que en el lindero oriente y en la parte central de las parcelas 216, 217 y 218, se cuenta con zonas densamente vegetadas con árboles de altura y talla considerable, así mismo en el resto de las parcelas, se cuenta de manera diseminada con vegetación, en los que se cuenta con árboles de altura mayor a 3 metros.
Adicionalmente al interior del predio no se observa la existencia de servicios o infraestructura, encontrándose los servicios más cercanos en el fraccionamiento Cumbres del Lago.

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 150 hab./ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para las Parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo y de Infraestructura Vial a Habitacional con Densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para su desarrollo como un proyecto integral.

Lo anterior al considerar una densidad de población que se encuentra dentro de los parámetros previstos para vivienda con una tipología residencial, a desarrollar con un proyecto homogéneo con características arquitectónicas y de ocupación similares a las existentes, por lo que no se altera la estructura e imagen urbana de la zona, dando un mayor aprovechamiento al terreno e infraestructura establecida, atendiendo con la densificación propuesta una conformación integral, territorial, social y económica de la zona, promoviendo el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana con la ocupación de los vacíos urbanos, y el aprovechamiento de la infraestructura vial y de servicios instalada, conteniendo el desplazamiento de los usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios al ampliar la cobertura del comercio y los servicios, con lo que se apoya a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, en el que se 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:

- Presentar ante esta Secretaría los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que se requieran para la realización de sus proyectos, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Código Urbano de Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable.
- Previo al desarrollo de sus proyectos, debe 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, así como las obras que la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad le requiera por el desarrollo de su proyecto, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- 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.
- 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.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por el organismo operador correspondiente, derivado de los escurrimientos pluviales existentes al interior de la poligonal, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, para la autorización de su proyecto, presentando 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 del proyecto.
- Obtener y presentar para el desarrollo de sus proyectos, el aval del organismo correspondiente, en el que se garantice la dotación de servicios de conformidad con los proyectos que pretenda llevar a cabo, y adicionalmente debe garantizar que la infraestructura instalada en la zona, permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados 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 Sostenible 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, 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. Mediante el oficio SAY/DAI/341/2017 de fecha 22 de febrero del año en curso, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Dirección de Ecología Municipal la UGA's a las que pertenecen las parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 y Parcela 373 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y si es necesario que el interesado inicie previamente los trámites de modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, remitiéndose respuesta mediante el oficio No. DEM/284/2017 de fecha 2 de mayo de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Director de Ecología Municipal, mediante el cual textualmente informa lo siguiente:

“...De acuerdo a la planimetría facilitada en fecha 2 de mayo de 2017 por el promovente, y con respecto al POEL vigente, le informo que todas las parcelas antes mencionadas se ubican dentro de la UGA No. 100 “Zona Urbana de Querétaro”, con política urbana, motivo por el cual no es necesario hacer una modificación al POEL...”

8. Mediante el oficio SAY/DAI/536/2017 de fecha 21 de marzo de 2017 se solicitó al Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, emitiera el estudio técnico a la solicitud realizada por la persona moral denominada “CECSA de Querétaro del Centro” S.A. de C.V., emitiéndose el estudio técnico número 26, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que la solicitud presentada no implica un incremento considerable en los derechos de desarrollo, no obstante el modelo de desarrollo urbano pretendido, es

preponderantemente mono funcional, de baja densidad en la mayor parte del desarrollo, generando picos de densidad en el fondo del predio, y orientado al uso del automóvil. Derivado de lo anterior y con tal de garantizar la viabilidad de la solicitud, resulta necesario implementar acciones de mitigación en materia de movilidad a fin de reducir el potencial de generación de externalidades negativas al interior del desarrollo y dentro de su zona de influencia, implementando criterios de diseño urbano que promuevan un desarrollo urbano sustentable, orientado a la movilidad no motorizada y la accesibilidad universal en condiciones óptimas y seguras, mediante la integración de usos mixtos, y plantas bajas activas, dotación de infraestructura para la movilidad no motorizada, y la adecuada dotación y distribución de espacio público y zonas de equipamiento, de forma que sean accesibles y acordes a las concentraciones de densidad previstas, a fin de garantizar que generen un alto beneficio social. Lo anterior en concordancia con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, la Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

Las propuestas en el planteamiento de conectividad vial existentes en el proyecto presentado deben ser enfocadas a promover la movilidad no motorizada toda vez que la solicitud implica extender el potencial de desarrollar sobre dichos predios proyectos arquitectónicos de gran escala y con una intensidad de aprovechamiento del suelo muy alta, por lo cual los impactos urbanos negativos potenciales podrían ser perjudiciales para el mismo desarrollo y los circundantes, particularmente si el desarrollo mantiene un diseño urbano orientado al uso del automóvil.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera VIABLE CONDICIONADA la solicitud realizada por el C. Alejandro Zendejas Hernández, Representante Legal de CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., quien solicita cambio de uso de suelo a Habitacional con Servicios hasta 200 hab/ha (H2S) para las parcelas 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 373, ubicadas en el Ejido El Nabo, Delegación Santa Rosa Jáuregui, 215,566.548 m2.

Para lo cual, el solicitante deberá cumplir con las condicionantes generales en materia de diseño urbano aplicables al proyecto de lotificación pretendido. Asimismo, cualquier proyecto que pretenda realizarse dentro de los lotes sujetos a cambio de uso de suelo, deberán garantizar para su autorización, el cumplimiento de las Condicionantes particulares en materia de diseño urbano aplicables a los lotes sujetos a cambio de uso de suelo, de conformidad con lo establecido a continuación:

Condicionantes generales en materia de diseño urbano aplicables al proyecto de lotificación

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

1.1 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad para la totalidad del área de estudio analizado como una sola unidad, y 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 vial propuestas para su ejecución por parte de los solicitantes, a fin de mitigar los impactos viales en la conexión vial generada con la Calle Lago de Pátzcuaro y demás vialidades existentes. 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 los solicitantes a fin de garantizar la adecuada integración a la red de movilidad municipal de los proyectos a realizarse al interior del área de estudio.

1.2 A fin de garantizar una integración urbana adecuada, toda vez que el proyecto pretendido pretende el desarrollo de edificaciones en altura y con densidad alta, el promotor deberá presentar una propuesta de esquema vial que incluya la totalidad del área de estudio, el cual deberá ser validado por la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, previo a la emisión de cualquier autorización de desarrollos inmobiliarios o construcciones al interior de la zona de estudio. Dicho esquema deberá considerar los parámetros mínimos necesarios, a fin de garantizar un desarrollo con alta conectividad, que promueva la movilidad no motorizada, reduciendo el potencial de viajes en automóvil y asegurando una adecuada integración a la red vial, ciclista y peatonal, y que contenga las bases adecuadas para permitir su eventual conexión con el sistema de transporte público metropolitano.

Las vialidades que se ejecuten al interior de la zona de estudio deberán integrar los siguientes componentes y características de conectividad y dimensionamiento de acuerdo a su tipo:

	ELEMENTO	VIALIDAD TIPO 1	VIALIDAD TIPO 2	VIALIDAD TIPO 3	VIALIDAD TIPO 4
CARACTERÍSTICAS	Cuerpos	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad
	Sentido				
	Carril de estacionamiento				
	Carriles por cuerpo				
	Camellón				
MEDIDAS	Banqueta (por alineamiento) (a+b+c)	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad	De conformidad con lo que determine el Dictamen de Impacto en Movilidad
	a) Franja de circulación peatonal				
	b) Franja de servicios (mobiliario, arbolado, instalaciones y registros)				
	c) Franja de guarnición (adicional a la franja de circulación y franja de servicios)				
	Carril de estacionamiento en cordón				
	Carril vehicular compartido con bicicleta				
	Camellón				

Condicionantes de cada tipo de vialidad

Vialidades Tipo 1

Deberá realizarse al menos 1 vialidad abierta Tipo 1 que conecte el predio desde el acceso habilitado ubicado en la calle Lago de Patzcuaro con la totalidad del mismo. A través de esta vialidad se deben distribuir el resto de vialidades al interior del predio, garantizando la accesibilidad universal, seguridad en cruces peatonales y mobiliario urbano adecuado de conformidad con lo que establezca el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente.

Vialidades Tipo 2

Deberán realizarse vialidades abiertas Tipo 2 y deberán conectar, en al menos uno de sus extremos, con vialidades Tipo 1.

Vialidades Tipo 3 y 4

Deberán realizarse vialidades abiertas Tipo 3 y/o 4, las cuales conformaran la traza principal del desarrollo. La vialidad Tipo 3 deberá ser utilizada en caso de que la vialidad sea de un solo sentido. La vialidad Tipo 4 deberá ser utilizada si fuera necesario tener doble sentido vehicular. Deberán estar conectadas en con vialidades Tipo 1, 2, 3 o 4, a fin de generar una traza vial altamente conectada.

Todas las vialidades generadas deberán contar con un carril ciclista compartido, con las dimensiones establecidas en la tabla anterior, debiendo habilitarse con la señalética vertical y horizontal correspondiente para tal fin, de manera que se conforme una red ciclista al interior del predio.

2 Configuración de la estructura urbana y accesibilidad vial

2.1 A efecto de que los viajes generados desde y hacia los lotes, que el solicitante proponga en el proyecto de lotificación, se generen de manera correcta en todas su modalidades y disminuir la cantidad de externalidades negativas hacia la estructura vial del proyecto pretendido, se determinan las siguientes condicionantes para la ubicación y configuración de los lotes a proponer:

2.2 Toda vez que el solicitante proponga lotes para usos comerciales y de servicios con giros compatibles con el uso de suelo Habitacional con Servicios hasta 200 hab/ha, deberán estar ubicados con frente a vialidades Tipo 1 y/o 2.

3 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

3.1 Toda vez que la conectividad del desarrollo pretendido depende de un número limitado de conexiones viales, dichas vialidades tendrán una alta importancia para el sistema peatonal en la zona, por lo cual requerirán de la infraestructura peatonal correcta, asimismo, toda vez que la solicitud implica la autorización de usos de servicios con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea en diversos predios con frente a las vialidades con mayor jerarquía, se espera que los mayores flujos peatonales se realicen sobre las banquetas de dichas vialidades.

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

3.3 El proyecto de lotificación 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:

3.3.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 150 cms. sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 150 cms;

3.3.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;

3.3.3 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;

3.3.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;

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

3.3.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico; y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo.

3.4 Cualquier puerta o reja de acceso deberá abatir hacia el interior de predio sin obstaculizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular, ni invadir el espacio de banqueta.

3.5 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de las banquetas a lo largo de los alineamientos para generar accesos a los predios. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal mínima, de conformidad con la sección mínima de banqueta de cada tipo de vialidad, libre de obstáculos, desniveles y rampas.

4 Dotación de Infraestructura Ciclista General

4.1 Se deberá generar una red ciclista integral, mediante la inclusión de carriles compartidos, dentro del proyecto a fin de garantizar el acceso ciclista seguro y eficiente al interior de los predios y en todas las vialidades que se realicen y en aquellas existentes que den acceso a los predios, de conformidad con los parámetros técnicos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, la cual le dará el Visto Bueno correspondiente, previo a la autorización de cualquier proyecto al interior de dichos predios.

4.2 Todos los carriles ciclistas compartidos deberán tener las dimensiones establecidas con anterioridad, y se deberán habilitar con la señalética vertical y horizontal correspondiente para tal fin.

4.3 Se deberán instalar biciestacionamientos en cantidad acorde a los usuarios potenciales, en todas las superficies de transmisión gratuita destinadas a espacio público o áreas verdes que se realicen al interior del desarrollo, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

5 Dotación de espacio publico

5.1 Como lo establece el Código Urbano de Estado de Querétaro, el solicitante deberá transmitir a título gratuito al Municipio de Querétaro, el 10% de la superficie total del predio para destinarlo equipamiento urbano, los cuales deberán entregarse completamente habilitados para su uso.

Dicha superficie deberá distribuirse de forma estratégica dentro del desarrollo a fin de generar espacios públicos de escala barrial, garantizando que toda la superficie del desarrollo tenga accesibilidad peatonal a cuando menos alguno de dichos espacios, distanciándolos entre sí considerando una distancia efectiva de recorrido peatonal máxima de 500 metros, a fin de promover la movilidad peatonal y garantizar la adecuada cobertura de espacio público a todo el desarrollo.

Las superficies de áreas verdes, espacios públicos y equipamientos deberán ser efectivas, es decir, el(los) lindero(s) se tomará(n) en cuenta a partir del extremo de la sección de banquetta correspondiente de acuerdo al tipo de vialidad dónde se encuentre(n).

5.2 Todos los espacios públicos y áreas verdes recreativas que se realicen al interior del polígono 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, debiendo estar equipadas con bancas, árboles, rampas de acceso diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, y biciestacionamientos, así como otros elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro.

5.3 Las zonas de restricción tales como cuerpos de agua, escurrimientos, líneas de alta tensión, zonas federales, etc. deberán respetarse e integrarse dentro del proyecto mediante el diseño urbano y de paisaje del propio desarrollo, evitando que dichas zonas sean espacios residuales.

Condicionantes particulares en materia de diseño urbano aplicables a los lotes sujetos a cambio de uso de suelo

6 Dotación de Infraestructura Ciclista en predios

6.1 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos para cualquier proyecto que se realice al interior de los predios resultantes del proyecto de lotificación, de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los usos pretendidos, lo cual le será indicado dentro de las licencias de construcción correspondientes, debiendo localizarlos al interior de los predios en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de los accesos principales y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

7 Accesos vehiculares a predios

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

7.2 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 banquetta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banquetta a fin de no generar rampas o desniveles en banquetta, que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

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

8 Estacionamientos fuera de la vía publica

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

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

8.3 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banquetta.

8.4 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente de los predios con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de las vialidades que den acceso a los predios y a la imagen urbana.

8.5 Las áreas destinadas a estacionamiento deberán ubicarse en niveles subterráneos o superiores, o en las partes posteriores de las edificaciones.

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

9 Servicios de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos

9.1 En caso de que los giros que integren los proyectos a realizar dentro de los predios contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización de los proyectos arquitectónicos lo establecido en el Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro. Asimismo, se deberán designar dentro de los proyectos arquitectónicos las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio completamente al interior de los predios, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública.

Las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior de los predios, contando con una zona de vehículos en espera de ser atendidos, una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y al menos una zona de ascenso y descenso de usuarios por edificación, que incluya una bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de vehículos de conformidad con la magnitud de la edificación y la cantidad de usuarios esperados, lo cual se determinará considerando la cantidad y dimensiones de los giros y proyectos pretendidos que lo requieran, y le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente. Dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento, por lo cual deberán operar completamente al interior de los predios, sin obstaculizar o invadir de forma alguna las banquetas con su operación, lo anterior, a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de las vialidades que den acceso a los predios.

10 Integración sustentable de los proyectos arquitectónicos con el medio ambiente

10.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, terrazas y áreas comunes al exterior que incluya cualquier proyecto que se realice al interior de los predios, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior de los predios durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, vasos reguladores etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo en la zona y aguas abajo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

10.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes, terrazas, espacios públicos, zonas de transición público – privada y áreas de estacionamiento dentro de los predios, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua, de especies que sean generadoras de sombra, a fin de promover la movilidad peatonal y ciclista, reducir el efecto de calentamiento de isla urbana, mitigar la reducción de superficies libres de construcción, y mejorar las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 500 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento del sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo.

11 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

11.1 Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos de las edificaciones que se realicen al interior de los predios en estudio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública, que sirvan como plazas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados por cada proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas, contribuyendo a su vez a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración de los proyectos a su contexto urbano inmediato.

11.2 Las zonas de transición público - privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente, accesible a personas con discapacidad y seguro, las cuales podrán ser plazas de acceso, jardines o parques de bolsillo con frente directo a la vía pública, dichas áreas deberán promover la movilidad no motorizada mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, debiendo estar equipadas con bancas, árboles, rampas de acceso a las edificaciones diseñadas con accesibilidad universal, luminarias, y biciestacionamientos, así como otros elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a mejorar la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas podrán estar delimitadas en su caso, únicamente con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros, jardineras o rejas con alta permeabilidad visual.

11.3 En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles y demás elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición visual, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.

11.4 No se permitirá la construcción de muros ciegos con frente a vía pública, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos de los predios deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior de las construcciones y el exterior mediante la disposición de vanos, o en su caso, las delimitaciones deberán realizarse mediante rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

11.5 Las edificaciones que se realicen deberán estar alineadas al paramento, promoviendo el aprovechamiento de plantas bajas activas para usos comerciales y/o de servicios, ubicando en la parte posterior de las edificaciones las áreas privadas destinadas a dar servicio interno a las edificaciones, tales como las áreas de estacionamiento.

11.6 En las edificaciones verticales que se realicen, destinadas a usos habitacionales o de oficinas, se deberán generar plantas bajas activas consistentes en locales comerciales y/o de servicios con acceso peatonal directo desde la vía pública, alineados al paramento al frente del predio o separados del alineamiento con una franja intermedia de transición público - privada debidamente habilitada y equipada la cual no podrá destinarse a estacionamiento, a fin de que dichas zonas aporten valor agregado a las construcciones y mejoren la imagen urbana y el funcionamiento de la movilidad no motorizada en la zona.

12 Integración armónica de edificaciones en altura

12.1 No se permitirá el uso de vidrios o materiales reflejantes en las fachadas de las construcciones en altura con frente directo a vía pública. En caso de que se pretenda el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las construcciones en altura que no tengan frente directo a vía pública, y de conformidad con el Artículo 17 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, se deberá asegurar mediante un estudio de asoleamiento y reflexión especular emitido por un especialista con experiencia comprobable en la materia y validado por el Director Responsable de Obra correspondiente, e incorporado por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en la Licencia de Construcción correspondiente, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año, ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas existentes o futuras, o en la vía pública, y que no aumentará la carga térmica en el interior de las construcciones vecinas existentes o futuras.

13 Implementación e integración de Usos Mixtos

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

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

Este documento no constituye ninguna autorización respecto a lo solicitado por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento. La opinión técnica derivada del presente estudio está sujeta a la consideración de las condicionantes establecidas en la misma mediante el Acuerdo correspondiente, toda vez que dichas condicionantes, establecen acciones específicas que requieren ser llevadas a cabo por el solicitante, a efecto de que las externalidades negativas derivadas del proyecto sean atendidas, y que cualquier proyecto a realizarse al interior del predio se integre de forma armónica al entorno urbano dentro del cual se inserta, mediante una adecuada repartición de cargas y beneficios, contribuyendo al desarrollo sustentable del Municipio de Querétaro, en alineación con la normatividad federal, estatal y municipal aplicable, y a efecto de coadyuvar al cumplimiento del **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018**.

En caso de que el H. Ayuntamiento autorice la solicitud motivo de análisis, el promotor deberá dar cumplimiento a todas las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo correspondiente en tiempo y forma, las cuales serán asentadas en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente. Si el solicitante incurre en incumplimiento de cualquiera de las condicionantes impuestas, no será posible la autorización de trámites o permisos derivados del referido Acuerdo.

Se emite el presente estudio técnico y opinión técnica, para consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad."

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 y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 150 hab./ha. a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para las Parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo y de infraestructura vial a habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para su desarrollo como un proyecto integral.

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 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 las Parcelas 216 Z-3 P 1/1, 217 Z-3 P 1/1, 218 Z-3 P 1/1, 219 Z-3 P 1/1, 220 Z-3 P 1/1, 221 Z-3 P 1/1, 222 Z-3 P 1/1 y 223 Z-3 P 1/1 del Ejido El Nabo y de infraestructura vial a habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para la Parcela 373 Z-Z P 1/1 del Ejido El Nabo, 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 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 8 ocho del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento 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 a su uso de suelo original.

CUARTO. La superficie real que comprenden las parcelas por las que se otorga la presente autorización será la que resulte de los trabajos técnicos que realice a su costa el interesado, en la inteligencia de que los resultados, serán tomados como los oficiales.

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 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 Sostenible; Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Unidad de Protección Civil, Delegado Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la persona moral denominada CECSA de Querétaro del Centro, 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Ruba Desarrollos”, 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 “**CONDOMINIO 9**”, perteneciente a la “**UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA**”, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**72 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 32,997 de fecha 05 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jose Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que formaliza por una parte Salvador Sánchez Espinosa y por la otra parte Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representada por el señor Adrian Ramírez Gallegos, en lo sucesivo como la parte compradora, del lote de terreno marcado con el número 7, manzana 2, etapa 5, del Fraccionamiento Sonterra, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 28,601.19 m²; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00353388/0010, de fecha 07 de diciembre de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28, del Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio mercantil número 23817*10.

3. Mediante Escritura Pública número 41,406 de fecha 19 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Titular de la Notaría número 28, del Distrito Judicial Bravos, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, actuando en el Protocolo Abierto Ordinario, comparece el Señor Ingeniero Jesús Miguel Sandoval Armenta en su carácter de apoderado de la sociedad denominada “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el objeto de otorgar un Poder y Mandato Especial a favor del Señor Adrián Ramírez Gallegos.

4. Mediante Acuerdo emitido por Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 27 de enero de 2014, con número de expediente 01/14, se aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Sonterra”, ubicado en la Carretera a Tlacote Km. 10.5, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, dentro de la cual se encuentra el predio en que se desarrolla la Unidad Condominal en estudio.

5. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir en forma gratuita a favor de Municipio de Querétaro, al formar parte del fraccionamiento Sonterra, del que mediante escritura pública número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada “Sonterra Grupo Desarrollador”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 28,601.19 m² por concepto de donación Equipamiento; así como una superficie de 86,151.52 m² por concepto de donación de áreas verdes y por último una superficie de 125,074.08 m² por concepto de vialidades, ubicadas todas dentro del Fraccionamiento Sonterra, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número 353270/2, 353276/2, 353289/2, 353290/2, 353291/2, 353381/1, 353282/1, 353284/1, 353385/1, 353386/1, 353387/1, 353388/1, 353389/1, 353390/1, 353391/1, 353392/1, de fecha 23 de julio de 2010.

6. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 28 de julio de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro emite el Acuerdo por el que se Autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 5 del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201607043 autorizado en fecha 06 de octubre de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 7, de la Manzana 2, Etapa 5, del fraccionamiento Sonterra, con superficie de 28,601.19 m², para una Unidad Condominal con dos Condominios, Desarrollados de la siguiente manera: Condominio 1: ciento diez (110) viviendas y Condominio 2: ciento diez (110) viviendas.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0368/2016 de fecha 24 de Febrero de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 156 viviendas, del desarrollo al que denomina como Unidad Condominal Sonterra, ubicado en el Lote 7, Manzana 2, de la Etapa 5 del Fraccionamiento Sonterra, en el Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al Condominio 9.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 13-146-05, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 28 de septiembre de 2016, emite la aprobación del proyecto de la Unidad Condominal Sonterra, Condominio Paseo Natura 8 y 9, solicitado por Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., ubicado en el Lote 7 Manzana 2 de la Etapa 5, fraccionamiento Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro., para 143 viviendas en total, 71 viviendas en Paseo Natura 8 y 72 viviendas en Paseo Natura 9.

10. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la División Bajío, Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos folios DP09015224672016 de fecha 08 de octubre de 2016 y DP09015224632016 de fecha 19 de octubre de 2016, emite la Aprobación de Proyecto, para la construcción de la obra eléctrica a Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Paseo Natura 8 y 9 respectivamente, ubicado en Avenida Sonterra, Fraccionamiento Sonterra.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 13-146-06, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 14 de noviembre de 2016, emite la aprobación del Canal Pluvial, Unidad Condominal Sonterra, Condominio Paseo Natura 8 y 9, solicitado por Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., ubicado en Lote 7 de la Manzana 2 de la Etapa 5, fraccionamiento Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro.

12. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/923/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto del área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal "Paseo Natura", ubicado en el Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600196, de fecha 10 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular, denominado "**CONDOMINIO 9**", perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**72 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

14. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número DDU/COU/FC/0467/2017, de fecha 7 de febrero de 2017, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, denominada "**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**", ubicado en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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 \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 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	\$ 6,442,058.70	x1.875%	\$ 120,788.60
Total			\$ 120,788.60
(Ciento veinte mil setecientos ochenta y ocho pesos 60/100 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 "**CONDOMINIO 9**", perteneciente a la "**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**", ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**72 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 15.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 9**", perteneciente a la "**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**", ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**72 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 16 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 03 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; 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;
- VI. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- VII. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VIII. Autorización para venta de las unidades privativas; y**
- IX. 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. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Conjunto Parnelli”, 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 Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**JARDÍN**”, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**55 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

3. Mediante escritura pública número 36,062 de fecha 8 de noviembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259470/0006 de fecha 25 de febrero de 2011; se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, de los inmuebles denominados Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P1/2, con superficie de 43,031.20 m², clave catastral 140211801080014; y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P1/2, con superficie de 76,757.19 m², clave catastral 140211801080023 y F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2, con superficie de 91,810.85 m², clave catastral 140211801080024, todas ellas pertenecientes al Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor de la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

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

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

6. Mediante escritura pública número 46,780 de fecha 23 de noviembre de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 31 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario 00259402/0007 de fecha 20 de diciembre de 2012; comparece “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Licenciado Carlos Esponda Morales y el Ingeniero José Agustín Valero Santillán, quienes otorgan la cancelación de reserva de dominio respecto del inmueble que se identifica como: Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 134 Z-6 P1/2, con una superficie de 43,031.20 m², con clave catastral 140211801080014 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, a favor la Sociedad Mercantil denominada “Conjunto Parnelli”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201400398, de fecha 4 de agosto de 2014, autoriza la Fusión de dos lotes para conformar una superficie total de 79,984.55 m², correspondientes a la Fracción F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P 1/2, con clave catastral 140211801080737 y Fracción F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, con clave catastral 140211801080014, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

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

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

11. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201500036 de fecha 29 enero de 2015, autoriza la subdivisión en ocho fracciones, de la Fracción 1 con una superficie de 71,974.56 m², identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P ½ y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, quedando de la siguiente manera; Fracción 1, superficie 8,427.25 m²; Fracción 2, superficie 8,481.50 m²; Fracción 3, superficie 14,108.71 m²; Fracción 4, superficie 7,249.20 m²; Fracción 5, superficie 8,988.57 m²; Fracción 6, superficie 9,219.50 m²; Fracción 7, superficie 9,165.25 m² y Fracción 8, 6,334.58 m²; en la que se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “JARDÍN”.

12. Mediante Escritura Pública Número 55,983 de fecha 27 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría Número 31 de esta Ciudad, de la que presenta comprobante de recepción de solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con folio de entrada 37155/2015, de fecha 4 de marzo de 2015, se protocoliza la licencia número FUS201500036 de fecha 29 de enero de 2015, relativa a la autorización de Subdivisión de Predios emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto a la Fracción 1, con una superficie de 71,974.56 m², identificada con clave catastral 140211801080014, resultante de la fusión de las fracciones F1-143-B de la parcela 143 Z-6 P ½ y F1-134, de la Parcela 134 Z-6, P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, en la que se pretende desarrollar el condominio habitacional de tipo popular denominado “JARDÍN”.

13. Mediante oficio No. VE/0747/2017 de fecha 08 de mayo de 2017, la Comisión Estatal de Aguas emite prórroga de vigencia de la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un conjunto habitacional para 55 viviendas, localizado en la Fracción F1-144 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2, Fracción F1-134 resultante de la subdivisión de la parcela 144 Z-6 P1/2 y la Fracción F1-143 resultante de la subdivisión de la parcela 143 Z-6 P1/2 (Fracción 2 (55 viviendas)), Ejido Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro. dentro de las que se incluyen las proyectadas para el condominio habitacional de tipo popular denominado “JARDÍN”.

14. 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.

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

16. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0456/2016 de fecha 14 de junio de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico del Condominio “Jardín”, el cual se encuentra dentro del desarrollo de tipo popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta

Ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de contenedores de residuos.

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

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

19. Para dar cumplimiento con lo señalado en el artículo 225 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, de acuerdo a lo señalado en el artículo 156, el promotor presenta escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m², por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes correspondiente a los desarrollos de la zona dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Delegación Felipe Carrillo Puerto que incluye el del condominio en estudio, 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,		

20. Mediante escritura pública número 57,674 de fecha 20 de agosto de 2015, se hace constar la transmisión de propiedad a título gratuito, que otorga Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de la Fracción 8 que se desprende a su vez de la denominada Fracción 1, resultado de la Subdivisión resultante de la fusión de la fracción denomina F1-143-B y de la Fracción F1-134, ubicada en el Ejido de Tlacote el Bajo, en el Desarrollo Ciudad de Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 6,334.58 m², por concepto vialidad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00504948/0002, de fecha 05 de noviembre de 2015.

21. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, con número de expediente **EXP C-065/16** de fecha 18 de noviembre de 2016, se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “55 VIVIENDAS”.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 18 de noviembre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta comprobante de pago folio Z-2590996 de fecha 1° de diciembre de 2016 por la cantidad de \$ 13,373.00 (Trece mil trescientos setenta y tres pesos 00/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión del condominio.

23. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 18 de noviembre de 2016, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, presenta copia simple de la Gaceta número 34, tomo I, de fecha 7 de febrero de 2017, así como la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga tomo CL, Numero 15, de fecha 3 de marzo de 2017.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1615/2017 de fecha 7 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “JARDÍN”, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.26% 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 \$ 3,880,059.91 (Tres millones ochocientos ochenta mil cincuenta y nueve pesos 91/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,214,830.80	X	67.74%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$3,880,059.91	

(Tres millones ochocientos ochenta mil cincuenta y nueve pesos 91/100 M.N.).

25. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1615/2017 de fecha 7 de abril de 2017 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, presenta fianza 14A12506, folio 732903 fecha 07 de abril de 2017 por un monto de \$ 3'880,059.91 (Tres millones ochocientos ochenta mil cincuenta y nueve pesos 91/100 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.

26. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**JARDÍN**", la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**JARDÍN**", la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo 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 "**JARDÍN**", ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**55 VIVIENDAS**".

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

3. Con base en el Artículo 258 Fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$5,479,098.30 (Cinco millones cuatrocientos setenta y nueve mil noventa y ocho pesos 30/100 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 4,481.88 m², que corresponden a la construcción de las 55 viviendas, áreas comunes y el bardeo que conforman al condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201606935**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; dicha fianza tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

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

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**JARDÍN**”, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**55 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 21 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 24 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 22 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 25 del Dictamen Técnico.

6. La **Autorización de la 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.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a “Conjunto Parnelli”, 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 “JARDÍN”**, ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“55 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 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 26 y 27 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 actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 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.

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

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

TRANSITORIOS

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

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, y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, representante legal de “Conjunto Parnelli”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 DE MAYO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**



Fe de Erratas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, incisos a) y c) del Reglamento de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, se realiza la presente *Fe de Erratas del Título del Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Trabajo Municipal de Protección de la Salud*, mismo que fue aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 11 de abril de 2017, para quedar en los términos siguientes:

DICE:

Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Trabajo Municipal de *Protección* de la Salud.

DEBE DECIR:

Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Trabajo Municipal de *Promoción* de la Salud.

**A T E N T A M E N T E
“Ciudad de Todos”**

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

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

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 (veintitrés) de mayo de 2017 (dos mil diecisiete), el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el “Acuerdo que aprueba el Reglamento de los Archivos de la Administración Municipal de Querétaro”, que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES I, 38 FRACCIÓN I, 146, 147 Y 149 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y;

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

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro señala que el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del estado de Querétaro, precisando que cada uno será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala en su artículo 30 que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general. Asimismo los artículos 146, 147 y 149 del referido cuerpo normativo, facultan a los Ayuntamientos para aprobar y reformar la normatividad municipal, en defensa de los intereses ciudadanos y el eficaz ejercicio del servicio público.
4. El artículo 54 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro señala que corresponde a dicho Órgano Colegiado la creación, aprobación, reforma, derogación y abrogación de los reglamentos municipales.
5. En la reforma constitucional del año 2007 al artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se consagra la transparencia como un derecho humano y otorga a todos los ciudadanos el derecho de estar informados sobre la cuestión pública, así como también se establece que todos los sujetos obligados, es decir los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal, tienen que mantener sus archivos administrativos actualizados y organizados. Ello en virtud de que, los temas de transparencia y acceso a la información pública y la parte correspondiente a los archivos se encuentran esencialmente relacionados.
6. Así las cosas, regular la administración de los archivos se convirtió en el pilar de apoyo y el complemento necesario para la transparencia y la rendición de cuentas, como una herramienta necesaria para hacer efectivo el ejercicio del derecho de acceso a la información, siendo necesario que los documentos se organicen y se conserven bajo criterios uniformes, de manera que permitan su localización expedita, disponibilidad, integridad y consulta pública.
7. La toma de decisiones de los servidores públicos sólo puede ser evaluada por el gobernado mediante el acceso a la información que obra en los archivos y que documenta el proceso deliberativo correspondiente. Por lo tanto, aunado al hecho de contar con una regulación para la consulta de documentos gubernamentales, la rendición de cuentas descansa en la existencia de archivos localizables, organizados y confiables, que asegure la integridad y disponibilidad de la información.
8. Así también, las doctrinas archivísticas, que en un principio consideraron a los documentos exclusivamente desde el punto de vista jurídico, con valor probatorio, han evolucionado para otorgarles otros valores testimoniales de tipo cultural, científico, histórico y político. Como fuente de información, los documentos de archivo público son manifestación de la actuación del Estado, facilitan y transparentan la toma de decisiones y constituyen una base para la investigación de todos los aspectos de la vida humana, la preocupación por proteger plenamente este patrimonio ha sido objeto de atención más reciente en distintos instrumentos internacionales.
9. Bajo esta tesitura, el artículo 1 de la Ley de Archivos del Estado de Querétaro establece que es de interés público la generación, organización, administración, preservación, conservación y difusión de los documentos que constituyen la memoria de la administración pública y el patrimonio histórico y cultura de la Entidad.
10. Así, actualmente se abre un nuevo horizonte para incorporar los procesos, procedimientos y herramientas estandarizados por la archivística contemporánea en los archivos de los tres órdenes de gobierno; es decir, se establecen obligaciones mínimas y la aplicación de una misma metodología que genere un verdadero Sistema Nacional de Archivos. En esta perspectiva, los archivos

deben ser vistos como verdaderos sistemas de gestión que permitan construir arquitectura de información útiles a las sociedades democráticas donde juegan un rol relevante para promover la transparencia, permitir el acceso a la información pública y como primer eslabón de la cadena que conforma una política de rendición de cuentas.

11. En virtud de lo cual, en base a la Ley Federal de Archivos, a la Ley de Archivos del Estado de Querétaro y a los Lineamientos Generales para la Organización y Conservación de los Archivos de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, se propone este nuevo instrumento normativo a efecto de lograr un manejo uniforme e integral de los procesos de archivo de la información pública y del funcionamiento de las unidades de archivo de trámite de cada dependencia o entidad de la administración pública municipal.
12. Para tal efecto también, se propone la creación de la Comisión Coordinadora de Archivos, que integra a los distintos responsables de archivo a fin de establecer los criterios de organización, administración y conservación de archivos, crear los instrumentos de control archivístico, entre otros objetivos.
13. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el presente asunto se radicó en la Dirección de Asuntos Legislativos de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente DAL/056/2017.”

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

“A C U E R D O

ÚNICO. Se aprueba el Reglamento de los Archivos de la Administración Pública Municipal de Querétaro, en los términos siguientes:

“REGLAMENTO DE LOS ARCHIVOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE QUERÉTARO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Único

ARTÍCULO 1. El presente reglamento es de orden público y regula la integración, organización y funcionamiento de la Dirección del Archivo Municipal, así como las áreas responsables de los archivos de trámite, de conformidad con los siguientes objetivos:

- I. Integrar y vincular la documentación a través de un marco de organización común a todas las dependencias, entidades y organismos de la administración pública municipal para administrar sus archivos;
- II. Promover procesos que garanticen la localización y disposición de los archivos de trámite, de concentración e históricos, que contribuyan a una eficiente gestión pública y al acceso a la información pública;
- III. Regular la organización del Sistema Institucional de Archivos de la administración municipal a efecto de que las áreas generadoras de archivos los preserven actualizados y disponibles, y
- IV. Promover la conservación, desarrollo y difusión del archivo histórico, a efecto de favorecer la investigación y el resguardo de la memoria institucional del Municipio de Querétaro.

Todas las dependencias, entidades, organismos y unidades administrativas que conforman la administración pública municipal, son sujetos obligados y deberán de acatar las normas contenidas en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 2. El acervo del Archivo Municipal es de carácter público, y está constituido principalmente por la documentación concentrada de las dependencias de la Administración Pública Municipal y las recibidas directamente del Estado y la Federación.

ARTÍCULO 3. La información contenida en los documentos de archivo obtenidos, generados, adquiridos, transformados o en posesión de las dependencias, organismos y entidades que integran la administración pública municipal será pública y accesible a cualquier persona en los términos que establece la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y de protección de datos personales.

ARTÍCULO 4. Para efectos del presente reglamento deberá entenderse por:

- I. **Administración de documentos:** Conjunto de métodos y prácticas destinados a planear, dirigir y controlar la producción, circulación, organización, conservación, uso, selección y destino final de los documentos de archivo;
- II. **Archivo:** Conjunto orgánico de documentos en cualquier soporte, que son producidos o recibidos por los sujetos obligados o los particulares en el ejercicio de sus atribuciones o en el desarrollo de sus actividades;
- III. **Archivo de concentración:** Unidad responsable de la administración de documentos cuya consulta es esporádica por parte de las unidades administrativas de los sujetos obligados, y que permanecen en él hasta su destino final;
- IV. **Archivo de trámite:** Unidad responsable de la administración de documentos de uso cotidiano y necesario para el ejercicio de las atribuciones de una unidad administrativa;

- V. **Archivo histórico:** Fuente de acceso público y unidad responsable de administrar, organizar, describir, conservar y divulgar la memoria documental institucional, así como la integrada por documentos o colecciones documentales facticias de relevancia para la memoria municipal, estatal y nacional;
- VI. **Archivo electrónico:** Repositorio digital de información municipal;
- VII. **Baja documental:** Eliminación de aquella documentación que haya prescrito en sus valores administrativos, legales, fiscales o contables, y que no contenga valores históricos;
- VIII. **Catálogo de disposición documental:** Registro general y sistemático que establece los valores documentales, los plazos de conservación, la vigencia documental, la clasificación de reserva o confidencialidad y el destino final de los documentos;
- IX. **Clasificación archivística:** Proceso de identificación y agrupación de expedientes homogéneos con base en la estructura funcional de los sujetos obligados;
- X. **Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos.** Órgano técnico auxiliar de la Dirección del Archivo Municipal, cuya función consiste en el estudio, análisis y aprobación de la documentación que se requiera depurar;
- XI. **Conservación de archivos:** Conjunto de procedimientos y medidas destinados a asegurar la preservación y la prevención de alteraciones físicas de la información de los documentos de archivo;
- XII. **Cuadro general de clasificación archivística:** Instrumento técnico que refleja la estructura de un archivo con base en las atribuciones y funciones de cada sujeto obligado;
- XIII. **Depuración de documentos:** Procedimiento a través del cual la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos, revisa, selecciona y determina los documentos que por sus características, deberán ser dados de baja del Archivo de Concentración y ser transferidos al Archivo Histórico o bien destruido;
- XIV. **Destino final:** Selección de los expedientes de los archivos de trámite o concentración cuyo plazo de conservación o uso ha prescrito, con el fin de darlos de baja o transferirlos al archivo histórico;
- XV. **Documento de archivo:** El que registra un acto administrativo, jurídico, fiscal o contable, creado, recibido, manejado y usado en el ejercicio de las facultades y actividades de los sujetos obligados, independientemente del soporte en el que se encuentren;
- XVI. **Documento electrónico:** Aquél que almacena la información en un medio que precisa de un dispositivo electrónico para su lectura;
- XVII. **Documento histórico:** Aquél que posee valores secundarios y de preservación a largo plazo por contener información relevante para la institución generadora pública o privada, que integra la memoria colectiva de México y es fundamental para el conocimiento de la historia Nacional;
- XVIII. **Expediente:** Unidad documental constituida por uno o varios documentos de archivo, ordenados y relacionados por un mismo asunto, actividad o trámite de los sujetos obligados;
- XIX. **Fondo:** Conjunto de documentos producidos orgánicamente por un sujeto obligado, que se identifica con el nombre de este último;
- XX. **Guía simple de archivo:** Esquema general de descripción de las series documentales de los archivos de un sujeto obligado, que indica sus características fundamentales conforme al cuadro general de clasificación archivística y sus datos generales;
- XXI. **Inventarios documentales:** Instrumentos de consulta que describen las series y expedientes de un archivo y que permiten su localización (inventario general), transferencia (inventario de transferencia) o baja documental (inventario de baja documental);
- XXII. **Plazo de conservación:** Período de guarda de la documentación en los archivos de trámite, de concentración y, en su caso, histórico. Consiste en la combinación de la vigencia documental y, en su caso, el término precautorio y período de reserva que se establezca de conformidad con la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública;
- XXIII. **Sección:** Cada una de las divisiones del fondo, basada en las atribuciones de cada sujeto obligado de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
- XXIV. **Serie:** División de una sección que corresponde al conjunto de documentos producidos en el desarrollo de una misma atribución general y que versan sobre una materia o asunto específico;
- XXV. **Sistema Institucional de Archivos:** Conjunto de personas, técnicas y tecnologías archivísticas que formalizan las tareas documentales, a través del funcionamiento de sus componentes normativos, operativos y estratégicos en cada una de las fases del ciclo vital del documento;
- XXVI. **Sujetos Obligados:** Todas las dependencias, entidades y organismos de la Administración Pública Municipal y Paramunicipal;
- XXVII. **Transferencia:** Traslado controlado y sistemático de expedientes de consulta esporádica de un archivo de trámite al archivo de concentración (transferencia primaria) y de expedientes que deben conservarse de manera permanente, del archivo de concentración al archivo histórico (transferencia secundaria);
- XXVIII. **Unidades Administrativas:** Áreas administrativas que forman parte de las dependencias, organismos y entidades de la Administración Municipal;
- XXIX. **Valor documental:** Condición de los documentos que les confiere características administrativas, legales, fiscales o contables en los archivos de trámite o concentración (valores primarios); o bien, evidenciales, testimoniales e informativas en los archivos históricos (valores secundarios);
- XXX. **Valoración documental:** Actividad que consiste en el análisis e identificación de los valores documentales para establecer criterios de disposición y acciones de transferencia, y
- XXXI. **Vigencia documental:** Período durante el cual un documento de archivo mantiene sus valores administrativos, legales, fiscales o contables, de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes y aplicables.

TÍTULO SEGUNDO DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ARCHIVOS

Capítulo I Dirección del Archivo Municipal

ARTÍCULO 5. La Dirección del Archivo Municipal de Querétaro tendrá las siguientes funciones:

- I. Resguardar, catalogar, ordenar, organizar, preservar y difundir el archivo de concentración, el archivo histórico y el archivo electrónico de la administración pública municipal, según sea el caso;
- II. Asesorar a las unidades administrativas en materia archivística y en la elaboración de sus inventarios de transferencia primaria;
- III. Recibir de las unidades administrativas su documentación semiactiva y conservarla por el tiempo que corresponda;
- IV. Llevar a cabo el proceso de depuración de documentos;
- V. Regular, auxiliar y supervisar técnicamente a las dependencias y entidades del Municipio en lo que respecta a la conservación, manejo y aprovechamiento de sus documentos y archivos, y
- VI. Ejecutar las decisiones del Comisión Coordinadora de Archivos.

ARTÍCULO 6. Para el cumplimiento y ejecución de sus funciones la Dirección del Archivo Municipal contará las siguientes áreas:

- I. Archivo de Concentración;
- II. Archivo Histórico, y
- III. Archivo Electrónico.

Capítulo II Área de Archivo de Concentración

ARTÍCULO 7. Es el área responsable de la administración de los documentos cuya consulta, por las unidades administrativas, es esporádica y donde se reciben todos los expedientes de archivo que han concluido su vigencia administrativa y operativa para su guarda precautoria y que permanecerán en éste hasta la dictaminación de su destino final, de acuerdo a lo establecido en el Catálogo de Disposición Documental y las normas emitidas por la Dirección del Archivo Municipal.

ARTÍCULO 8. El área de Archivo de Concentración tiene, además de las estipuladas en la Ley Federal de Archivos, la Ley de Archivos del Estado, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, las siguientes funciones:

- I. Realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de la normatividad en la materia;
- II. Elaborar el calendario anual de transferencia de los archivos de trámite, al archivo de concentración;
- III. Recibir de los archivos de trámite, la documentación semiactiva y, revisar que la misma, se encuentre debidamente capturada dentro del Sistema de Administración de Archivos;
- IV. Validar la recepción de los archivos de trámite una vez concluida su revisión física y electrónica en el Sistema de Administración de Archivos;
- V. Presentar a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal los requerimientos necesarios para el ejercicio de sus obligaciones;
- VI. Coadyuvar a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal en la elaboración del Cuadro General de Clasificación Archivística, el Catálogo de Disposición Documental y el Inventario General de Archivos;
- VII. Mantener actualizados los inventarios de transferencias primarias y en su caso, secundarias;
- VIII. Organizar, ordenar y mantener limpia la documentación recibida;
- IX. Atender los servicios de préstamo de expedientes de archivo a través del Sistema de Administración de Archivos y el Sistema de Control Interno de Consulta del Archivo Municipal;
- X. Elaborar el Calendario de Caducidades conforme al Catálogo de Disposición Documental y las normas aplicables en la materia;
- XI. Dar seguimiento, mediante una relación anual y, conforme al Catálogo de Disposición Documental y al Calendario de Caducidades, de la documentación que ha concluido su vida útil y, notificarla a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal, con el fin de iniciar el Procedimiento de Depuración de Documentos;
- XII. Coadyuvar a las Unidades Administrativas para elaborar los Formatos de Depuración de Documentos conforme a la norma aplicable;
- XIII. Coadyuvar a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal en la elaboración de las Carpetas de Depuración de Documentos;
- XIV. Elaborar el programa de transferencias secundarias al Departamento del Archivo Histórico, y
- XV. Efectuar las acciones necesarias para evitar la acumulación excesiva de documentación, procurando la oportuna transferencia o depuración conforme a las normas establecidas.

ARTÍCULO 9. La documentación en custodia del Archivo de Concentración, será entregada, exclusivamente en calidad de préstamo, a la Unidad Administrativa generadora a través del responsable del área que solicite la información; para lo que han de considerarse las siguientes acciones:

- I. Solicitar la documentación por medio del Sistema Automatizado de Control de Archivo;
- II. Los préstamos se realizarán por un plazo máximo de siete días hábiles, el cual podrá ampliarse por un periodo igual, y en caso de requerirse por un periodo de tiempo superior a los quince días, deberá solicitarse mediante oficio dirigido a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal;
- III. Los expedientes solicitados deben ser devueltos tal y como se entregaron al momento del préstamo, esto es, no deben por ninguna razón ser alterados en ningún sentido, y
- IV. Los vencimientos de préstamos se detectarán mediante el Sistema Automatizado de Control de Archivo, en caso de que la documentación no se devuelva en tiempo y forma establecidos, podrá iniciarse en contra del Servidor Público solicitante el procedimiento de responsabilidad, aplicándose las sanciones y recomendaciones a que se refiere la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Querétaro.

Capítulo III Área de Archivo Histórico

ARTÍCULO 10. Es el área responsable de administrar, organizar, describir, conservar y divulgar la memoria documental del municipio, así como la integrada por documentos o colecciones documentales facticias de relevancia para la memoria municipal, estatal y nacional.

ARTÍCULO 11. Los documentos públicos, además de ser instrumentos indispensables para el correcto desarrollo de las actividades propias de cada dependencia, constituyen testimonios fundamentales de la gestión pública y, por lo tanto, recursos informativos valiosos no sólo para la administración pública, sino también, para la sociedad en su conjunto.

ARTÍCULO 12. La preservación y difusión del patrimonio documental del Municipio, representa un compromiso y una obligación básica ya que contribuye al fortalecimiento de la memoria colectiva de nuestra sociedad.

ARTÍCULO 13. El área de Archivo Histórico, tendrá, además de las estipuladas en la Ley Federal de Archivos, la Ley de Archivos del Estado, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, las siguientes funciones:

- I. Realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de la normatividad en la materia;
- II. Coadyuvar a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal en la elaboración del Cuadro General de Clasificación Archivística, el Catálogo de Disposición Documental y el Inventario General de Archivos;
- III. Recibir, conservar, describir y difundir la documentación de valor histórico de la Administración Pública Municipal;
- IV. Proponer a la persona responsable de la Dirección del Archivo Municipal, la documentación que deba conservarse permanentemente por tener valor histórico;
- V. Solicitar mediante oficio a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal las requisiciones necesarias para la realización de los proyectos y actividades específicas;
- VI. Recibir del Archivo de Concentración, exclusivamente los documentos expedientados que con carácter histórico sean identificados en el Catálogo de Disposición Documental y el Proceso de Depuración, formando con ellos las series documentales de origen;
- VII. Constatar que los expedientes históricos estén debidamente organizados con estricto apego al principio de procedencia y al respecto del orden original a partir de las categorías de secciones y series, de acuerdo a la estructura organizacional y a las atribuciones y funciones de las Unidades Administrativas del Municipio;
- VIII. Elaborar y mantener actualizado el inventario de las series existentes en su acervo, así como establecer un programa para la elaboración de los catálogos de las series que estén bajo su custodia;
- IX. Elaborar y tener a disposición la Guía Documental de Archivos, así como los inventarios y catálogos que se vayan elaborando, a efecto de poder difundir con la mayor amplitud posible los trámites y servicios ofrecidos por la Dirección del Archivo Municipal destinados a la investigación;
- X. Coadyuvar a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal en la elaboración y publicación de la Revista “Estudios Históricos. Nuevas Lecturas” y libros de carácter histórico;
- XI. Proponer a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal las series documentales para su digitalización;
- XII. Vigilar y coordinar el correcto funcionamiento de la Hemeroteca Municipal;
- XIII. Proponer a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal, los documentos históricos que requieren ser encuadernados o restaurados;
- XIV. Participar en la elaboración de los criterios de conservación de la documentación, y
- XV. Dar servicio de consulta al público en general.

ARTÍCULO 14. En caso de que se encuentren archivos dañados, emitir junto con el titular de la unidad administrativa correspondiente, un acta circunstanciada detallando la información contenida, así como el estado en que se encuentra dicha documentación. Lo anterior con el objeto de determinar las medidas de conservación necesarias para el caso en particular.

ARTÍCULO 15. Para la conservación física de los materiales documentales de valor histórico es de suma importancia que el local, que guarda dicho acervo, cumpla con las normas mínimas de preservación documental: un ambiente estable con temperatura entre 18° y 20°, con una humedad entre 45% y 55% HR; instalaciones eléctricas de tipo industrial externas, buena ventilación, protección contra rayos directos del sol sobre las cajas, mobiliario adecuado, espacios para el resguardo, área administrativa y de consulta.

Capítulo IV

Área de Archivo Electrónico

ARTÍCULO 16. Corresponde a la Dirección del Archivo Municipal la recepción, organización, preservación y depuración de los archivos electrónicos que generen las Unidades Administrativas en el ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO 17. La Administración de los documentos electrónicos, al igual que los documentos en soporte papel, obedece a los principios de orden original y procedencia y al del ciclo vital del documento, por lo cual cumplirán con las etapas estipuladas para cada una de las edades, de acuerdo a la metodología establecida en la guía técnica para la elaboración de los instrumentos de control archivístico.

ARTÍCULO 18. El Área de Archivo Electrónico tendrá las siguientes funciones:

- I. Realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de la normatividad en la materia;
- II. Seleccionar y resguardar en un dispositivo tecnológico adecuado los documentos de la administración municipal que son emitidos por esta vía;
- III. Proponer los lineamientos y acciones necesarias para autenticación de los documentos electrónicos que integran el archivo;
- IV. Preservar y conservar los documentos electrónicos que integran el archivo, a fin de garantizar la permanencia de la información y su valor jurídico;
- V. Proponer a la persona titular del Archivo Municipal los lineamientos necesarios y, en su caso, ejecutar las medidas de acceso a los documentos que integran el archivo electrónico;
- VI. Elaborar, supervisar y evaluar el procedimiento de digitalización de la documentación histórica del municipio, atendiendo a las diferentes series documentales existentes en dicho acervo, y
- VII. Solicitar mediante oficio a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal las requisiciones necesarias para la realización de los proyectos y actividades específicas.

Capítulo V

De la Persona Titular de la Dirección del Archivo Municipal

ARTÍCULO 19. El Presidente Municipal nombrará a la persona que ocupará el cargo de titular de la Dirección del Archivo Municipal y dependerá de la Secretaría del Ayuntamiento.

Deberá tener experiencia y conocimientos archivísticos, de manera que pueda ejercer sus actividades con capacidad, probidad, eficacia y eficiencia.

ARTÍCULO 20. Son facultades y obligaciones la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal:

- I. Dirigir el Área Coordinadora de Archivos;
- II. Elaborar y actualizar periódicamente el Cuadro General de Clasificación Archivística, el Catálogo de Disposición Documental y el Inventario General de Archivos;
- III. Elaborar, actualizar y comunicar al Sistema Estatal de Archivos el registro de los responsables de oficialía de partes, archivos de trámite, archivo de concentración, archivo histórico y archivo electrónico;
- IV. Emitir las normas, políticas y criterios específicos conforme a las cuales se fijan las relaciones operativas internas y externas entre las unidades que ejerzan las funciones de archivos de trámite, concentración, histórico y electrónico;
- V. Diseñar, elaborar y emitir los procedimientos internos, correspondientes a las unidades de archivo que integran el Área Coordinadora de Archivos;
- VI. Vigilar y evaluar el cumplimiento de las normas expedidas para regular el manejo, transferencia, conservación o eliminación de los documentos que integren los archivos administrativos;
- VII. Formular e implantar políticas, lineamientos, métodos, técnicas y procedimientos, aplicables al funcionamiento de la dependencia a su cargo;
- VIII. Coordinar y supervisar las actividades desarrolladas en las distintas áreas del archivo, por medio de las personas titulares de los departamentos;
- IX. Tomar las medidas necesarias para procurar la conservación y seguridad del acervo documental de la Dirección de Archivo Municipal, así como de los bienes muebles que lo conforman;
- X. Emitir las normas de higiene y seguridad para evitar daños a la salud de su personal y vigilar que estas sean cumplidas;
- XI. Realizar periódicamente, al concluir los plazos de vigencia de conservación de los documentos, la depuración sistemática de los archivos, en coordinación con las unidades administrativas;
- XII. Expedir copias simples de los documentos que deberán tener la certificación de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento;
- XIII. Expedir copias simples de los documentos que se encuentren en el archivo de concentración, a los ciudadanos que acrediten su propiedad o uso para fines administrativos;
- XIV. Recibir el material administrativo cada año, reservándose la facultad de recibirlo según sean las condiciones del edificio sede de resguardo del archivo en ese momento;

- XV.** Presentar queja o denuncia ante la Fiscalía General del Estado de Querétaro o el Tribunal Municipal de Responsabilidades del Municipio de Querétaro en contra de quien dañe, destruya o sustraiga cualquier documento que conforma el acervo histórico contenido en la Dirección de Archivo Municipal;
- XVI.** Dar parte a la Fiscalía General del Estado de Querétaro cuando, en ejercicio de sus funciones, conozca de algún hecho dentro del archivo que pudiera constituir delito;
- XVII.** Coadyuvar a la Secretaría del Ayuntamiento a formular el proyecto de presupuesto de egresos anual para la Dirección del Archivo Municipal;
- XVIII.** Proporcionar asesoría técnica en materia de organización, conservación y custodia de archivos, a funcionarios y demás servidores públicos de la Administración Municipal;
- XIX.** Informar, en cualquier momento, a la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el estado que guarda la dependencia a su cargo;
- XX.** Establecer relaciones de intercambio con instituciones nacionales e internacionales dedicadas al estudio de la problemática archivística y el quehacer histórico;
- XXI.** Supervisar los trabajos de digitalización de documentos, y
- XXII.** Las demás que en el ámbito de su competencia le sean conferidas por disposiciones legales o administrativas aplicables.

Capítulo VI

Unidad de Archivo de Trámite

ARTÍCULO 21. Las Unidades de Archivo de Trámite son responsables de la administración de documentos de uso cotidiano y necesario para el ejercicio de las atribuciones de cada una de las Unidades Administrativas que integran la Administración Pública Municipal.

ARTÍCULO 22. Las personas responsables de los archivos de trámite serán nombradas con base en su experiencia y conocimientos archivísticos, por la persona titular de cada dependencia, entidad u organismos desconcentrados y paramunicipales.

ARTÍCULO 23. Cada unidad de archivo de trámite tiene las siguientes funciones:

- I.** Integrar, clasificar, ordenar, describir, guardar y custodiar los expedientes en trámite;
- II.** Conservar la documentación que se encuentra activa y aquella que ha sido clasificada como reservada o confidencial, estipulada en el Catálogo de Disposición Documental, conforme a la norma técnica respectiva;
- III.** Presentar a la Unidad Administrativa los requerimientos necesarios para el ejercicio de sus obligaciones;
- IV.** Coadyuvar, a la Dirección del Archivo Municipal en la elaboración del Cuadro General de Clasificación Archivística, el Catálogo de Disposición Documental y el Inventario General de Archivos;
- V.** Proponer las actualizaciones de los instrumentos de control y consulta archivística específicos de su ámbito de competencia: Cuadro General de Clasificación Archivística, Catálogo de Disposición Documental, Guía de Archivo Documental e Inventario de Transferencia Primaria;
- VI.** Controlar y dar seguimiento estricto a los préstamos de los expedientes de archivo;
- VII.** Corroborar la valoración y selección de los documentos y expedientes de las series documentales, con el objeto de preparar y realizar las transferencias primarias de los expedientes de acuerdo al Catálogo de Disposición Documental y lo dispuesto en el calendario de entrega-recepción elaborado por la Dirección del Archivo Municipal;
- VIII.** Vigilar que la documentación a ser transferida al Archivo de Concentración esté capturada dentro del Sistema de Administración de Archivos de la Dirección Archivo Municipal, de acuerdo a las normas establecidas por este Órgano Rector, y
- IX.** Todas aquellas que se deriven de la Ley Federal de Archivos, la Ley de Archivos del Estado, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, este reglamento y las disposiciones administrativas que emitan la Dirección Estatal de Archivos y el Área Coordinadora de Archivos.

Capítulo VII

Área Coordinadora de Archivos

ARTÍCULO 24. El Área Coordinadora de Archivos tiene como objetivo establecer los lineamientos para la producción, circulación, organización, conservación, uso y destino final de los documentos de archivo de la administración municipal.

ARTÍCULO 25. El Área Coordinadora se integra por:

- I.** La persona titular de la Dirección del Archivo Municipal, quien la encabezará;
- II.** Un representante de Oficialía de Partes;
- III.** Un analista de Archivo de Concentración;
- IV.** Un analista de Archivo Histórico, y
- V.** Tres personas representantes de las Unidades de Archivo de Trámite.

Las tres personas que representen las Unidades de Archivo de Trámite habrán de ser electos de entre todos los representantes de dichas Unidades, en la primera reunión que lleve a cabo el Área Coordinadora de Archivos y durarán en el cargo el tiempo que determine el Área Coordinadora de Archivos.

ARTÍCULO 26. El Área Coordinadora de Archivos tiene las siguientes atribuciones:

- I. Desarrollar criterios en materia de organización, administración y conservación de archivos;
- II. Elaborar en coordinación con las unidades administrativas los instrumentos de control archivístico, los procedimientos de catalogación, valoración y destino final de la documentación;
- III. Elaborar el Cuadro General de Clasificación Archivística y el Cuadro de Disposición Documental;
- IV. Apoyar a la Dirección del Archivo Municipal en todo lo que corresponda para la depuración de documentos, y
- V. Coordinar con el área de tecnologías de la información la formalización informática de las actividades arriba señaladas para la creación, manejo, uso, preservación y gestión de archivos electrónicos, así como la automatización de los archivos.

ARTÍCULO 27. El Área de Oficialía de Partes es la encargada de la recepción, distribución, seguimiento y despacho de la correspondencia del Municipio de Querétaro, así como de la correspondencia que le sea encomendada por parte de las dependencias y unidades administrativas de la Administración Pública Municipal.

TÍTULO TERCERO DE LOS INSTRUMENTOS DE CONSULTA Y CONTROL DE DOCUMENTOS

Capítulo I Cuadro General de Clasificación Archivística

ARTÍCULO 28. El Cuadro General de Clasificación Archivística es el instrumento técnico que refleja la estructura de un archivo con base a las atribuciones y funciones de cada Unidad Administrativa de los sujetos obligados.

ARTÍCULO 29. Para la elaboración del Cuadro General de Clasificación Archivística se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Facilitar el acceso y consulta de los documentos desde su creación en la Unidades Administrativas hasta su recepción y resguardo en los archivos de trámite;
- II. Su estructura seguirá los niveles establecidos por el Instructivo para la elaboración del Cuadro General de Clasificación Archivística, emitido por el Archivo General de la Nación, y
- III. Identificar los documentos y expedientes con un código y un título precisos que derivan de las funciones y actividades específicas de la unidad administrativa que los origina, para facilitar la localización física de cada expediente o documento para su eficaz control y manejo.

Capítulo II Catálogo de Disposición Documental

ARTÍCULO 30. El Catálogo de Disposición Documental es un registro general y sistemático que establece los valores documentales, los plazos de conservación, la vigencia documental, la clasificación de reserva o confidencialidad y el destino final de los documentos.

Para su elaboración, además de los integrantes del Área Coordinadora de Archivos, participará un representante de las siguientes áreas:

- I. Secretaría de Administración;
- II. Oficina del Abogado General;
- III. Dirección de Sistemas de Información, y
- IV. Unidad de Transparencia.

ARTÍCULO 31. Para la elaboración del Catálogo de Disposición Documental se deberán considerar los siguientes elementos:

- I. Unificar los criterios sobre los tiempos de retención de expedientes que forman las series documentales, en los archivos de trámite y de concentración, para una mejor circulación de los documentos, de acuerdo a las necesidades de las unidades administrativas, y
- II. Determinar el tiempo de vida útil de los documentos y su flujo a través del Sistema de Administración de Archivos, hasta convertirse en información histórica o baja documental. De tal manera que se impida la acumulación innecesaria de papeles en los archivos.

Capítulo III Consulta y Préstamos de Documentos

ARTÍCULO 32. La solicitud y consulta de documentos de la Dirección del Archivo Municipal debe apegarse a las normas establecidas por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro y demás normas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 33. El préstamo de documentos a las unidades administrativas se hará por medio de una solicitud registrada en el Sistema de Administración de Archivos y se ajustará a lo dispuesto en el artículo 9 de este reglamento.

ARTÍCULO 34. Para la consulta de documentos del acervo histórico, el usuario deberá llenar el formato de “Consulta de Documentos”. La consulta se realizará conforme a lo siguiente:

- I. Está prohibido hacer anotaciones sobre el documento en consulta, destruir o sustraer cualquier parte del mismo. A la persona que incurra en lo anterior, se le sancionará en términos de la legislación vigente aplicable en el Municipio de Querétaro;
- II. La consulta o investigación deberá hacerse forzosamente en el área destinada para tal efecto, quedando estrictamente prohibido sacar del acervo histórico cualquier documento, salvo por acuerdo de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento o mediante requerimiento hecho por autoridad judicial o administrativa competente, y
- III. En el procedimiento correspondiente se determinarán todas las providencias necesarias para la conservación de los documentos.

Capítulo IV De la conservación de los archivos

ARTÍCULO 35. En los plazos de conservación de los archivos, se tomará en cuenta la vigencia documental así como, en su caso, el periodo de reserva correspondiente. En el supuesto de que otras disposiciones jurídicas establezcan plazos mayores a los señalados, se contemplará lo establecido por tales disposiciones.

Concluidos los plazos establecidos por el Catálogo de Disposición Documental, los documentos pasarán a la fase de depuración para determinar su destino final.

ARTÍCULO 36. Las unidades administrativas y la Dirección del Archivo Municipal deberán adoptar medidas y procedimientos técnicos que garanticen la conservación de la información y seguridad de sus soportes, entre otros:

- I. Contar con espacios diseñados y destinados exclusivamente a la recepción, organización y resguardo temporal o definitivo de los documentos, y
- II. Contar con sistemas de control ambiental y de seguridad para conservar los documentos.

Capítulo V Vigencias documentales para los archivos

ARTÍCULO 37. En la determinación de vigencias documentales, se deberán perseguir los siguientes criterios:

- I. Establecer los tiempos máximos de conservación de archivos para lograr un manejo racional y óptimo de los mismos;
- II. Facilitar el flujo de archivos a fin de evitar su acumulación innecesaria en oficinas; y
- III. Facilitar el proceso de valoración y disposición de archivos.

ARTÍCULO 38. Las vigencias documentales establecen los periodos en que los documentos de archivo se conservan en la institución. Para el establecimiento de los tiempos de conservación deberán considerarse sus valores primarios (administración, fiscal y legal), secundarios (evidencial, testimonial e informativo), además de las disposiciones jurídicas aplicables a los mismos.

ARTÍCULO 39. En la aplicación de vigencias documentales se tomarán en consideración los siguientes elementos:

- I. En caso de expedientes con más de un valor siempre aplicará el mayor en el establecimiento del tiempo de conservación, y
- II. Las vigencias documentales son aplicables a las series documentales, previamente establecidas en el Cuadro General de Clasificación Archivística y según lo estipule el Catálogo de Disposición Documental.

ARTÍCULO 40. En los plazos de conservación de los archivos se tomará en cuenta la vigencia documental así como, en su caso, el periodo de reserva de la información correspondiente. En el caso de que otras disposiciones jurídicas establezcan plazos mayores señalados, se contemplará lo establecido por tales disposiciones.

ARTÍCULO 41. Los documentos de archivos que, en su transferencia al archivo de concentración, la unidad administrativa ha determinado en la etiqueta de su caja: “para depurar”, podrán ser destruidos al cabo de un año.

ARTÍCULO 42. Al concluir los plazos de conservación de los archivos establecidos, la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal dará inicio al Proceso de Depuración de Documentos.

Capítulo VI Guarda y custodia de los archivos

ARTÍCULO 43. La guarda y custodia de los archivos es responsabilidad de las áreas que los generen, a través de la designación de responsables de cada uno de los archivos de trámite, de concentración, histórico y electrónico.

ARTÍCULO 44. La guarda y custodia de los archivos implicará la integridad de los soportes y la confiabilidad de la información.

ARTÍCULO 45. Los archivos deberán estar identificados y preservados y no se mezclarán con otros materiales.

ARTÍCULO 46. La custodia de los archivos no sólo corresponde al acceso y a su integridad, sino también a su conservación física, cuidando las condiciones propicias de los repositorios.

Capítulo VII **Disposiciones Generales sobre la Conservación de Archivos**

ARTÍCULO 47. Todo documento e información recibida y generada por los servidores públicos en el desempeño de su cargo, forma parte del patrimonio documental del Municipio; bajo ningún concepto se considera propiedad de quien lo produjo. Los servidores públicos deberán preservar los documentos en archivos administrativos organizados y actualizados, de conformidad con las disposiciones de la Ley Federal de Archivos, Ley de Archivos del Estado de Querétaro y el presente Reglamento y no podrán determinar su destrucción, salvo que tal acto forme parte de su función y esté justificado en los términos aplicables.

ARTÍCULO 48. Todos los documentos transferidos a la Dirección del Archivo Municipal, son considerados de dominio público, por pertenecer al patrimonio del Municipio de Querétaro, de acuerdo a lo establecido en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, la Ley de Archivos del Estado de Querétaro, las demás leyes y reglamentos en la materia y está constituido principalmente por la documentación concentrada de las dependencias del Municipio y las recibidas directamente del Estado y la Federación.

Capítulo VIII **De la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos**

ARTÍCULO 49. La Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos es el órgano técnico auxiliar cuya función consiste en el estudio y análisis del acervo documental que se requiera depurar.

ARTÍCULO 50. La Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos se integra de la siguiente manera:

- I. La persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento, quien la presidirá;
- II. La persona titular de la Dirección del Archivo Municipal, como Secretario;
- III. Los Regidores integrantes de la Comisión de Educación y Cultura;
- IV. La persona titular de la Unidad Administrativa cuya documentación se quiere depurar, y
- V. La persona titular de la Auditoría Municipal de Fiscalización.

ARTÍCULO 51. Son funciones y obligaciones de la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos:

- I. Recibir la información sobre la documentación propuesta para depuración;
- II. Analizar, estudiar y determinar el valor del acervo documental a destruir;
- III. Solicitar a la Dirección del Archivo Municipal la información necesaria para determinar el valor de la documentación a depurar, y
- IV. Aprobar la depuración de documentos del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO 52. El proceso para la depuración de documentos, se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Cuando haya concluido el tiempo de vigencia de la documentación, y de acuerdo a lo señalado en el Catálogo de Disposición Documental, la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal elaborará las carpetas de depuración con los formatos correspondientes debidamente firmados, que contengan la propuesta de la documentación a depurar, y la anexará de manera digital o en papel a la Convocatoria en la que cite a la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos, a fin de poder cotejar con éstas lo asentado en el acta a que se hace referencia en la fracción siguiente;
- II. Durante la deliberación de la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos, se levantará un acta en la que se hará constar una relación de aquellos documentos que se le autoriza depurar a la persona titular de la Dirección del Archivo Municipal;
- III. En caso de empate durante la votación de los integrantes de la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos, el Presidente de la misma tendrá voto de calidad;
- IV. Concluida la revisión y conformado el cotejo, el personal de la Dirección del Archivo Municipal procederá a la destrucción física de la documentación acordada, y
- V. La Dirección del Archivo Municipal notificará al Síndico Municipal y a la persona Titular de la Auditoría Municipal de Fiscalización, el lugar, día y hora en que se iniciará el proceso de destrucción de los documentos aprobados para tal fin.

ARTÍCULO 53. El Secretario de la Comisión tiene las siguientes responsabilidades:

- I. Asistir puntualmente a las sesiones de la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos;
- II. Convocar, por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, a sesión a la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos;
- III. Proporcionar a la Comisión Dictaminadora de Depuración de Documentos, la relación de los documentos seleccionados a depuración, y
- IV. Realizar y guardar el Acta de Depuración de Documentos.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se abroga el Reglamento Interno del Archivo Municipal publicado el 25 de junio de 2000 en la Gaceta Municipal, y se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente.

ARTÍCULO CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que, en coordinación con la Dirección de Archivo Municipal, realicen en un plazo no mayor a 90 días naturales los trabajos correspondientes para la adecuación a los manuales de procedimientos y de organización, de conformidad con el presente Reglamento.

ARTÍCULO QUINTO. Notifíquese el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Administración y la Auditoría Municipal de Fiscalización.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 19 (DIECINUEVE) FOJAS ÚTILES, EL DÍA 24 (VEINTICUATRO) DE MAYO DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE), EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría de votos de los integrantes presentes, el “Acuerdo que aprueba el Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia”, que 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 FRACCIÓN I, 38 FRACCIONES, I Y XIV, 63, 146, 148 Y 150 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y,

CONSIDERANDO

1. De conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política del los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos se encuentran facultados para aprobar los Reglamentos que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, los procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana.
2. Por su parte, el artículo 146 de de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de 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.
3. Asimismo con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.

4. Con fecha 26 de diciembre de 1985 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" la Ley que Crea el Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Querétaro.
5. Con fecha del 6 de Marzo de 1986, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el Decreto que crea el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, como un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objetivo consiste en promover el bienestar social y prestar servicios de asistencia social, principalmente en beneficio de grupos de personas vulnerables.
6. El 4 de diciembre de 2014 entra en vigor la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, misma que es obligatoria en todo el país y la cual reconoce a niñas, niños y adolescentes como sujetos de derechos humanos; dicha Ley obliga a las entidades a armonizar la legislación local o crear nuevas reformas que garanticen estos derechos.
7. El 3 de septiembre de 2015 se publica en el diario oficial "La Sombra de Arteaga" la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro, misma que se homologa a la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes.
8. En virtud de lo anterior, resulta necesario armonizar el Reglamento Interior del SMDIF con la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes y con la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro.
9. En el presente proyecto se reafirma nuevamente las funciones del DIF Municipal, manteniendo su importante misión en materia de asistencia social para grupos vulnerables y velando por los derechos de las niñas, niños y adolescentes bajo el principio del interés superior del niños.
10. En este sentido, se plasma una adecuación a las funciones y estructura en cumplimiento a la Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes y con la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro.
11. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, documento rector de la planeación municipal que expresa los programas, objetivos, estrategias, metas y líneas de acción de esta administración municipal; contempla en el Eje 1 "Ciudad Humana" el objetivo de 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 condiciones de vulnerabilidad, promoviendo el desarrollo humano integral.
12. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/055/2017 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos."

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

"ACUERDO

ÚNICO: Se aprueba el Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente manera:

REGLAMENTO INTERIOR DEL SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

TÍTULO PRIMERO FACULTADES Y ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones del presente reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la organización, funcionamiento y facultades de los órganos que integran el Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

Artículo 2. El Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro es un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya función primordial es proporcionar asistencia social y prestación de servicios en esa materia a los grupos vulnerables de población como personas de escasos recursos, niñas, niños y adolescentes, adultos mayores, personas con discapacidad y mujeres, entre otros. Proporcionar protección física, mental y social a personas en estado de necesidad, indefensión, desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva, además de coordinar las acciones que en el rubro de asistencia social realicen las instituciones públicas y privadas en el ámbito municipal.

Son principios rectores para la aplicación e interpretación del presente reglamento, el respeto a la dignidad humana, la equidad, igualdad, seguridad jurídica, la no discriminación, libertad y autonomía de las personas, la justicia social y el interés superior de las niñas, niños y adolescentes.

Artículo 3. Para efectos del presente reglamento, se entenderá por:

- I. Ayuntamiento: Ayuntamiento del Municipio de Querétaro;
- II. Coordinaciones Especializadas: Coordinaciones Especializadas del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- III. Coordinador: Persona titular de cada una de las Coordinaciones Especializadas;
- IV. Dirección Administrativa: Dirección Administrativa del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- V. Dirección General: Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- VI. Grupos vulnerables: Aquellos que en virtud de su edad, raza, sexo, condición económica, social, características físicas, circunstancias culturales y políticas u orientación sexual, pueden encontrar mayores obstáculos en el ejercicio de sus derechos ciudadanos;
- VII. Junta Directiva: Órgano de Gobierno del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- VIII. Municipio: Municipio de Querétaro;
- IX. Patronato: Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro;
- X. Procuraduría: Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de Querétaro;
- XI. Sistema: Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, y
- XII. Sistema Estatal: Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Querétaro.

Artículo 4. El patrimonio del Sistema está formado por:

- I. Los bienes de su propiedad actuales y los que en el futuro adquiera;
- II. Un mínimo del 5% del presupuesto anual del Municipio de Querétaro autorizado para el ejercicio fiscal correspondiente;
- III. Los ingresos que obtenga por los servicios que preste;
- IV. Los subsidios, subvenciones, aportaciones, concesiones, permisos, licencias, autorizaciones y demás bienes que la Federación, el Estado o los Municipios le determinen;
- V. Los bienes que en calidad de liberalidad le otorguen los particulares, y
- VI. Los demás bienes que obtenga por cualquier título legal.

Artículo 5. Se considera a los empleados del Sistema como trabajadores del Municipio de Querétaro, y sus relaciones laborales se regirán por las mismas disposiciones legales que se apliquen a estos últimos.

CAPÍTULO II

Competencia y Estructura Orgánica del Sistema

Artículo 6. Para el cumplimiento de sus objetivos, el Sistema tiene las siguientes facultades y atribuciones:

- I. Promover y brindar de manera directa y coordinada con el Sistema Estatal u otros Sistemas para el Desarrollo Integral de la Familia Municipales, servicios de asistencia e integración social, de conformidad a las disposiciones jurídicas aplicables, disponibilidad presupuestal y dentro del ámbito de su competencia;
- II. Apoyar el desarrollo de la familia y de las comunidades del municipio;
- III. Impulsar y promover el sano desarrollo físico, mental y social de los grupos de la población sujetos de asistencia social en el municipio;
- IV. Establecer planes, programas, proyectos y acciones prioritarias en materia de asistencia e integración social;
- V. Promover mejores condiciones de vida para los habitantes en condiciones de vulnerabilidad del municipio;
- VI. Fomentar la educación y capacitación para el trabajo entre la población en condiciones de vulnerabilidad del municipio, que propicien su integración social;
- VII. Propiciar entre los habitantes de las comunidades marginadas, su organización y participación activa en procesos de autogestión para incorporarlos al desarrollo de la comunidad;
- VIII. Implementar y aplicar programas, proyectos y acciones de prevención para personas con discapacidad, y en su caso, ofrecer terapias de rehabilitación;
- IX. Instaurar y operar establecimientos de asistencia social en beneficio de niñas, niños y adolescentes en estado de abandono, adultos mayores y personas con discapacidad;

- X.** Realizar estudios e investigaciones sobre los problemas de las niñas, niños, adolescentes, adultos mayores y de personas con discapacidad, en condiciones de vulnerabilidad del municipio;
- XI.** Apoyar y evaluar en su respectivo ámbito de competencia las actividades realizadas por instituciones de asistencia privada, asociaciones civiles y entidades públicas que operen en el municipio, cuyo propósito sea la prestación de servicios de asistencia e integración social;
- XII.** Coordinar dentro de la esfera de su competencia las acciones de asistencia e integración social que realicen otras dependencias de la administración pública municipal;
- XIII.** Promover la creación y el desarrollo de instituciones públicas y privadas de asistencia e integración social, primordialmente a favor de las niñas, niños, adolescentes en estado de abandono, personas adultas mayores en desamparo y personas con discapacidad sin recursos económicos;
- XIV.** Prestar gratuitamente, servicios de asistencia jurídica y de orientación social a las niñas, niños, adolescentes así como a los grupos vulnerables sujetos de asistencia social;
- XV.** Proporcionar a la Fiscalía General del Estado de Querétaro los elementos con que cuente, para la protección de las niñas, niños, adolescentes, personas adultas mayores en desamparo y personas con discapacidad sin recursos, así como las demás personas susceptibles de asistencia social, dentro de los procedimientos civiles y familiares que les afecten, de conformidad con las disposiciones legales que correspondan;
- XVI.** Celebrar acuerdos y convenios de colaboración en materia de asistencia e integración social con los sectores público, social y privado, incluso en el ámbito internacional;
- XVII.** Participar en programas federales y estatales en materia de asistencia e integración social cuando sea requerido;
- XVIII.** Fomentar y apoyar la formación de promotores voluntarios calificados para brindar servicios de asistencia e integración social;
- XIX.** Brindar atención integral en los ámbitos legal, psicológico y de trabajo social a las personas víctimas de violencia;
- XX.** Gestionar en coordinación con instituciones públicas y privadas, la creación de albergues que cumplan con las normas técnicas establecidas por las leyes y el presente reglamento;
- XXI.** Coadyuvar con el Municipio de Querétaro a fin de recabar la información y estadísticas necesarias para la integración del Banco Estatal de Datos e Información sobre Casos de Violencia contra las Mujeres, y
- XXII.** Las demás que establezcan las disposiciones legales aplicables en la materia, así como el presente ordenamiento.

Artículo 7. Para el despacho de los asuntos de su competencia y el debido cumplimiento de sus objetivos de manera coordinada, eficiente y eficaz, el Sistema cuenta con los siguientes órganos:

- I.** Patronato;
- II.** Junta Directiva;
- III.** Dirección General;
- IV.** Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes;
- V.** Dirección Administrativa;
- VI.** Órgano Interno de Control, y
- VII.** Coordinaciones Especializadas que sean necesarias;

Los órganos y coordinaciones especializadas realizarán sus actividades de conformidad con el presente reglamento y demás normatividad aplicable en la materia, considerando los lineamientos, políticas y prioridades que establezcan la Junta Directiva y la Dirección General del Sistema.

TÍTULO SEGUNDO ÓRGANOS QUE INTEGRAN EL SISTEMA

CAPÍTULO I El Patronato

Artículo 8. El Patronato es el órgano de apoyo del Sistema que auxiliará a acrecentar su patrimonio.

Artículo 9. El Patronato se regirá por lo establecido en el Reglamento del Patronato del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.

CAPÍTULO II La Junta Directiva

Artículo 10. La Junta Directiva es el Órgano de Gobierno del Sistema y se integra por las personas que ejerzan la titularidad de los siguientes órganos o dependencias:

- I.** Dirección General del Sistema, quien presidirá la Junta;
- II.** Sistema Estatal;
- III.** Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, o su representante acreditado;
- IV.** Auditoría Municipal de Fiscalización del Municipio de Querétaro, o su representante acreditado;
- V.** Dirección Administrativa del Sistema;
- VI.** Órgano Interno de Control, y

VII. Por dos personas representantes de los sectores público y privado, quienes serán designadas por quien encabece el Patronato.

Artículo 11. El cargo de miembros de la Junta Directiva durará el término constitucional de la administración municipal correspondiente. Todos los miembros de la Junta Directiva tendrán voz y voto dentro de las sesiones y podrán designar suplente para aquellos casos en que no puedan asistir a alguna sesión.

Artículo 12. La Junta Directiva tiene las siguientes facultades:

- I.** Aprobar los programas de trabajo y los presupuestos de egresos e ingresos anuales del Sistema, así como las modificaciones a los mismos, en términos de la legislación aplicable;
- II.** Aprobar cualquier proyecto de ordenamiento normativo y sus modificaciones que implique su remisión al Ayuntamiento;
- III.** Aprobar los estados financieros del Sistema, tomando en consideración el informe que para tal efecto rinda la persona titular de la Dirección Administrativa;
- IV.** Conocer los informes, dictámenes y recomendaciones de los diferentes órganos fiscalizadores internos y externos, así como las acciones realizadas al respecto;
- V.** Aprobar la aceptación de herencias, legados, donaciones, comodatos, usufructos, subsidios, concesiones, compensaciones y demás bienes y derechos que sean otorgados a favor del Sistema, exceptuándose en el caso de los donativos, aquellos señalados en el artículo 30 fracción XV del presente ordenamiento;
- VI.** Analizar y aprobar los proyectos de inversión que pretenda realizar el Sistema;
- VII.** Conocer los instrumentos jurídicos celebrados por el Sistema en materia de adquisiciones, arrendamientos y servicios, mantenimiento y conservación de bienes muebles e inmuebles y en general de cualquier servicio de apoyo relacionado con sus áreas, de conformidad con la legislación aplicable en la materia;
- VIII.** Conocer y en su caso, aprobar la celebración de contratos, convenios o acuerdos que sean necesarios para cumplir con los fines del Sistema, de acuerdo con la normatividad aplicable;
- IX.** Designar, a propuesta de quien encabeza la Dirección General, a las personas que ocuparán la titularidad de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes y del Órgano Interno de Control;
- X.** Autorizar a la persona titular de la Dirección General a delegar poder general y especial con las facultades que le competan, entre ellas, las que requieran autorización o cláusula especial. Para el otorgamiento y validez de estos poderes, bastará la comunicación oficial que se expida al mandatario por la persona titular de la Dirección General. Los poderes generales, para surtir sus efectos frente a terceros, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XI.** Sustituir y revocar los poderes generales y especiales delegados, cuando así sea necesario;
- XII.** Celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias;
- XIII.** Autorizar los precios de bienes y cuotas de recuperación por los servicios y apoyos que produzca o preste el Sistema y que sean remitidos de manera justificada por los titulares de las coordinaciones especializadas de que se trate;
- XIV.** Aprobar la estructura básica de la organización del Sistema y las modificaciones que procedan a la misma, en todo aquello que no esté determinado por la Ley, el presente reglamento o por el Decreto de Creación del Sistema, y
- XV.** Las demás que establezcan las disposiciones legales aplicables en la materia, así como el presente ordenamiento.

Artículo 13. La Junta Directiva sesionará ordinariamente dos veces por año y de manera extraordinaria cada vez que se requiera. El quórum para la validez de los trabajos realizados requerirá de la asistencia de más de la mitad de sus integrantes, pero siempre deberá estar presente la persona titular de la Dirección General.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, teniendo la persona titular de la Dirección General voto de calidad en caso de empate.

CAPÍTULO III

La Dirección General

Artículo 14. Estará al frente del Sistema la persona titular de la Dirección General, quien será designada por quien encabece la Presidencia Municipal. Principalmente, representará al Sistema y dará trámite y resolución a los asuntos de dicho organismo descentralizado.

Artículo 15. La persona titular de la Dirección General, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- I.** Ciudadanía mexicana;
- II.** Grado mínimo de estudios de Licenciatura en temas de materia legal, administrativa o de asistencia social;
- III.** Contar con experiencia comprobable en materia administrativa y de asistencia social, y
- IV.** Acreditar residencia mínima de tres años en el municipio de Querétaro, anteriores a la fecha de su designación.

Artículo 16. La persona titular de la Dirección General tiene las siguientes atribuciones:

- I.** Administrar y representar legalmente al Sistema;
- II.** Ejecutar los acuerdos y disposiciones que determine la Junta Directiva;
- III.** Someter a consideración de la Junta Directiva los programas, propuestas, proyectos, presupuesto anual e informes que requiera el Sistema para el logro de sus objetivos y eficaz desempeño;

- IV. Proponer a la Junta Directiva el nombramiento de las personas titulares de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes y del Órgano Interno de Control;
- V. Presentar a la Junta Directiva los informes de actividades y estados financieros cuatrimestrales y anuales del Sistema;
- VI. Presentar ante la Junta Directiva el Programa Operativo Anual del Sistema;
- VII. Formular programas, políticas institucionales y procedimientos generales, presentándolos para su aprobación a la Junta Directiva;
- VIII. Dirigir y controlar el funcionamiento del Sistema, así como los servicios que presta de conformidad con la legislación aplicable y demás lineamientos determinados por la Junta Directiva;
- IX. Autorizar los manuales administrativos y de operación necesarios para el funcionamiento eficaz y eficiente del Sistema;
- X. Preservar el archivo del Sistema;
- XI. Proponer a la Junta Directiva cualquier proyecto de legislación y sus modificaciones, que implique su remisión al Ayuntamiento;
- XII. Informar a la Junta Directiva los acuerdos, contratos, convenios de colaboración y demás actos jurídicos y administrativos realizados con instituciones públicas y privadas, indispensables para el cumplimiento de los objetivos del Sistema;
- XIII. Ejercer en representación del Sistema facultades de dominio, administración, pleitos y cobranzas, para otorgar y suscribir títulos de crédito de acuerdo a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; realizar la apertura y la cancelación de cuentas de cheques, así como expedir cheques; y aún de aquellas que requieran cláusula especial conforme a las disposiciones aplicables, así como delegar en uno o más apoderados, previa autorización de la Junta Directiva, los mandatos generales y especiales que se consideren necesarios;
- XIV. Convocar por escrito a los integrantes de la Junta Directiva con por lo menos tres días hábiles anteriores a la fecha de su celebración, a fin de que asistan a las sesiones ordinarias y con un día para las sesiones extraordinarias de dicho Órgano de Gobierno, remitiéndoles el orden del día, así como la documentación correspondiente que les permita conocer de los asuntos a tratar;
- XV. Dirigir las sesiones de la Junta Directiva y verificar que exista el quórum requerido;
- XVI. Emitir opinión a autoridades e instituciones, en relación al otorgamiento de apoyos o estímulos que sean solicitados al Sistema por cualquier persona cuya actividad y objeto sea la asistencia e integración social de la población del municipio en condiciones de vulnerabilidad;
- XVII. Expedir los nombramientos del personal que integre el Sistema en los casos en que así proceda;
- XVIII. Promover la profesionalización de instituciones privadas, así como de las personas que presten servicios de asistencia e integración social;
- XIX. Nombrar y remover a los dos primeros niveles de servidores públicos del Sistema, en todos aquellos casos no previstos de otra manera en el presente Reglamento o Decreto de Creación del Sistema, debiendo informar de ello a la Junta Directiva;
- XX. Rendir informe trimestral al Ayuntamiento sobre el ejercicio de sus funciones, y
- XXI. Las demás que establezcan las disposiciones legales aplicables en la materia, así como el presente ordenamiento.

CAPÍTULO IV

La Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes

Artículo 17. La Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes se encargará de proporcionar orientación y asistencia legal a las personas sujetas de asistencia social en materia de derecho familiar, actuando con interés jurídico ante las autoridades y tribunales competentes cuando se consideren afectados sus derechos; así mismo, brindará atención psicológica y de trabajo social a las personas que se encuentren en un estado de vulnerabilidad emocional o maltrato.

Artículo 18. La Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes del sistema se integra por:

- I. Un titular de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes;
- II. Jefatura de Asistencia y Representación Jurídica de Niñas, Niños, Adolescentes y Población Vulnerable;
- III. Jefatura de Fortalecimiento Familiar, y
- IV. Jefatura de Protección y Enlaces de Niñas, Niños, Adolescentes y Población Vulnerable.

Artículo 19. La persona titular de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes tiene las siguientes atribuciones:

- I. Proporcionar atención integral y protección a personas sujetas de asistencia e integración social otorgándoles servicio profesional especializado en el ámbito legal, psicológico y de trabajo social;
- II. Actuar con interés jurídico ante las autoridades y tribunales competentes, cuando se afecten derechos de personas susceptibles de asistencia e integración social, de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
- III. Representar legalmente a las niñas, niños y adolescentes, sin que sea necesario el otorgamiento de poder de parte de quien ejerza la patria potestad, tutela, curatela o custodia;
- IV. Realizar acciones de prevención, orientación y atención a las niñas, niños y adolescentes o cualquier persona que se encuentre en una situación de maltrato o de violencia familiar;
- V. Concertar y ejecutar acciones en materia de asistencia e integración social y asesoría jurídica con el Sistema Estatal y la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro;
- VI. Dar vista a la Fiscalía General del Estado de Querétaro en los casos que resulte necesario, sobre hechos que hayan sido de su conocimiento, solicitando se dicten las medidas precautorias pertinentes para salvaguardar el interés superior de las niñas, niños y adolescentes, pudiendo solicitar el auxilio de las instituciones policiales;
- VII. Observar en el desarrollo de sus funciones, el principio fundamental del interés superior de las niñas, niños y adolescentes;

- VIII.** Procurar la protección más amplia de niñas, niños y adolescentes en los casos de abuso, maltrato y abandono;
- IX.** La protección legal y complementaria a personas de la tercera edad, con discapacidad, pobreza o vulnerabilidad que sean sujetos de asistencia e integración social;
- X.** Proponer a la persona titular de la Dirección General, la intervención de instituciones públicas y privadas en la creación de centros de asistencia e integración social para niñas, niños y adolescentes en casos de vulnerabilidad o que sufran algún daño o maltrato;
- XI.** Remitir a la Dirección General, un reporte mensual de las actividades realizadas en la Procuraduría;
- XII.** Coordinar las actividades de la Procuraduría;
- XIII.** Proveer la adecuada implementación y eficacia de mecanismos alternativos de solución de controversias en el orden familiar, como la conciliación y la mediación, además de la jurisdiccional;
- XIV.** La capacitación del personal de la Procuraduría en los casos de violencia familiar, tanto para trabajo en comunidad como para tratamiento institucional, promoviendo la cultura de la paz en Derechos Humanos, y
- XV.** Las demás que establezcan las disposiciones legales aplicables en la materia.

Artículo 20. Como función pública complementaria, corresponde a la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes actuar, modificar, implementar y ejecutar todas las acciones necesarias para la correcta aplicación en el ámbito de sus atribuciones las bases orgánicas y sustantivas que establezca la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Estado de Querétaro.

Artículo 21. Para ser titular de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes se requiere:

- I.** Nacionalidad mexicana por nacimiento;
- II.** Contar con Título de Licenciatura en Derecho y Cédula Profesional;
- III.** Tener un mínimo de tres años de experiencia y ejercicio profesional en materia civil o familiar, y
- IV.** No haber sido condenado por delito doloso que amerite pena privativa de la libertad.

CAPÍTULO V

La Dirección Administrativa

Artículo 22. La Dirección Administrativa del Sistema es el área encargada de administrar de forma eficaz y eficiente los recursos humanos, materiales y financieros del Sistema, de conformidad con los objetivos y programas establecidos, con base en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 23. La persona titular de la Dirección Administrativa será la responsable de la administración y optimización de los recursos humanos, materiales y financieros del Sistema; quien aplicará las medidas de austeridad y disciplina del gasto. Debe contar con conocimientos y experiencia mínima de tres años en el área administrativa. Será designada y removida por quien esté al frente de la Dirección General.

Artículo 24. La persona titular de la Dirección Administrativa del Sistema tiene las siguientes atribuciones:

- I.** Previo acuerdo con la persona titular de la Dirección General, coordinar los asuntos relacionados a la administración de los recursos humanos, materiales y financieros;
- II.** Desempeñar las funciones y comisiones que la persona titular de la Dirección General le delegue o encomiende;
- III.** Coordinar la elaboración e integración de los estados financieros, así como su presentación a la Dirección General y los órganos de competencia;
- IV.** Gestionar las modificaciones a la plantilla de plazas del personal administrativo del Sistema;
- V.** Coordinar la realización del inventario de bienes y control de almacenes del Sistema, de acuerdo a la normatividad correspondiente;
- VI.** Analizar y jerarquizar las necesidades de bienes muebles e inmuebles del Sistema, para hacer las propuestas correspondientes a la Dirección General en función a la disponibilidad presupuestal;
- VII.** Proporcionar los bienes y servicios generales que requieran las unidades administrativas del Sistema, de acuerdo al desarrollo de sus funciones y a la factibilidad presupuestal;
- VIII.** Planear, programar, dirigir y controlar las adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos de bienes y contratación de servicios, conforme a lo dispuesto por los ordenamientos aplicables; y supervisar el cumplimiento de los contratos relativos al ejercicio de sus atribuciones;
- IX.** Presentar de manera cuatrimestral al Director General del Sistema, un informe sobre el desarrollo de sus actividades, así como los reportes que indiquen la situación financiera, económica y fiscal del Sistema, y
- X.** Las demás que le señale la persona titular de la Dirección General, la Junta Directiva y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO VI

El Órgano Interno de Control

Artículo 25. Le corresponde al Órgano Interno de Control la aplicación de los mecanismos de prevención, vigilancia, control, fiscalización y evaluación, con el objeto de que los recursos humanos, financieros y materiales se administren y ejerzan conforme al Programa Operativo Anual y el presupuesto de egresos anual aprobados, atendiendo a su ámbito de competencia.

Artículo 26. La persona titular del Órgano Interno de Control será propuesta por quien ocupe la Dirección General y designada por la Junta Directiva; y tiene las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar el Programa Anual de Auditoría correspondiente, que deberá ser presentado para su aprobación a la Junta Directiva, con visto bueno de la persona titular de la Dirección General;
- II. Implementar procedimientos de prevención y control que regulen el funcionamiento de los Órganos y Coordinaciones Especializadas del Sistema, y verificar que sean correctamente aplicados;
- III. Validar el cumplimiento del Programa Operativo Anual del Sistema, informando del resultado a la Dirección General;
- IV. Observar que se cumplan las disposiciones de austeridad, racionalidad, disciplina presupuestal, simplificación y desregulación, vigilando que el manejo y aplicación de los recursos públicos se apeguen a la normatividad en cada caso y respondan a los lineamientos, prioridades y objetivos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo de Querétaro;
- V. Realizar auditorías de conformidad con el Programa Anual de Auditoría para verificar el debido ejercicio de los recursos, el cumplimiento de metas, objetivos, y el apego al marco legal aplicable;
- VI. Informar a la Dirección General de las observaciones y recomendaciones derivadas de las auditorías;
- VII. Intervenir en los actos de entrega-recepción administrativa de los servidores públicos del Sistema, y solicitar en su momento la intervención de la Auditoría Municipal de Fiscalización del Municipio de Querétaro, para la lectura y firma del acta correspondiente;
- VIII. Presentar a la Junta Directiva un informe cuatrimestral que indique el resultado de las auditorías, exámenes, evaluaciones, observaciones y recomendaciones realizadas al Sistema;
- IX. Remitir al Tribunal Municipal de Responsabilidades del Municipio de Querétaro, las observaciones o irregularidades cometidas por los servidores públicos del Sistema;
- X. Atender los requerimientos que le sean formulados por la persona titular de la Dirección General, y
- XI. Las demás que establezcan las disposiciones legales aplicables en la materia, así como el presente ordenamiento.

Artículo 27. La persona titular del Órgano Interno de Control, deberá:

- I. Contar con título profesional de Contaduría Pública, Licenciatura en Derecho o carreras afines, debidamente registrado y Cédula Profesional, y
- II. Contar con un mínimo de tres años de ejercicio profesional, así como experiencia en el área de fiscalización.

CAPÍTULO VII

Las Coordinaciones Especializadas del Sistema

Artículo 28. Las coordinaciones especializadas tendrán la función principal de coadyuvar al logro de los objetivos del Sistema.

Artículo 29. Las personas titulares de las coordinaciones especializadas serán designadas por quien encabeza la Dirección General del Sistema y para el desempeño de sus funciones serán auxiliadas por el personal adscrito autorizado a cada una de las coordinaciones especializadas.

Artículo 30. Corresponden a las coordinaciones especializadas las siguientes atribuciones comunes:

- I. Planear, organizar, dirigir y controlar el funcionamiento de la coordinación especializada a su cargo, de conformidad con el presente reglamento, los manuales de procedimientos, de operación y de organización; así como con los lineamientos establecidos por la Dirección General y demás disposiciones legales aplicables;
- II. Acordar con la Dirección General el despacho y resolución de los asuntos de sus ámbitos competenciales;
- III. Desempeñar las comisiones y funciones especiales que la persona titular de la Dirección General les encomiende, y mantenerla informada sobre el desarrollo de sus actividades;
- IV. Administrar y ejercer debidamente los recursos humanos, financieros y materiales de la coordinación especializada a su cargo;
- V. Formular la propuesta del Programa Operativo Anual y el proyecto de presupuesto que les corresponda;
- VI. Elaborar y proponer a la Dirección General, los proyectos de creación, modificación o supresión de unidades adscritas a su coordinación especializada;
- VII. Coadyuvar en la formulación de manuales administrativos y de operación que se requieran para el eficaz ejercicio de sus atribuciones, de conformidad con las normas y demás preceptos jurídicos aplicables;
- VIII. Acordar con el personal de las áreas a su cargo y conceder audiencias al público en general, si así lo requieren sus funciones;
- IX. Formular dictámenes, opiniones e informes que les sean solicitados por la Junta Directiva o la Dirección General, en asuntos de su competencia;
- X. Coordinar sus actividades con las personas titulares de las demás coordinaciones especializadas y proporcionarles informes, datos y la cooperación técnica que requieran;
- XI. Evaluar y mejorar la efectividad de los sistemas y herramientas de las actividades que les correspondan;
- XII. Impulsar el desarrollo del personal a su cargo, promoviendo acciones de capacitación y profesionalización;
- XIII. Fomentar la integración y participación de prestadores de servicio social, que contribuyan al cumplimiento de los objetivos del Sistema;
- XIV. Rendir de manera mensual un informe a la persona titular de la Dirección General, relativo a sus actividades;
- XV. Informar a la Dirección General y a la Dirección Administrativa, sobre los donativos económicos y en especie que reciban en sus coordinaciones especializadas, conforme al procedimiento previamente establecido;

- XVI.** Rendir de manera trimestral el informe de avances del Programa Operativo Anual relacionado a sus actividades;
- XVII.** Revisar y actualizar los procedimientos operativos correspondientes a su coordinación especializada, y
- XVIII.** Las demás que les confiera la persona titular de la Dirección General, los manuales administrativos correspondientes y las disposiciones legales aplicables en la materia.

TÍTULO TERCERO

SUPLENCIA DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL SISTEMA

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 31. Las ausencias temporales hasta por quince días hábiles de la persona que ocupe la Dirección General serán suplidas por el servidor público que ésta designe, debiendo hacer del conocimiento de la Junta Directiva tal circunstancia. Las ausencias mayores de quince días hábiles, serán suplidas por quien designe la Junta Directiva.

Artículo 32. Las personas titulares de la Dirección Administrativa, del Órgano Interno de Control, de la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes y de las coordinaciones especializadas que se ausenten por periodos que excedan a quince días hábiles, serán suplidas por quien designe quien esté al frente de la Dirección General.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” por una sola ocasión.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones referidas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se abroga el Reglamento Interior del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 30 de enero de 2014, y se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan el presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO.- Por única ocasión el Director General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia deberá presentar ante la Junta Directiva sus manuales de organización y procedimientos el dentro de los noventa días posteriores a la publicación del presente acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO QUINTO.- Se instruye a la persona titular de la Dirección General del Sistema Municipal para que la unidad administrativa competente de dicho organismo realice los trabajos correspondientes para la adecuación a los manuales de organización y procedimientos, de conformidad con el presente Reglamento.

ARTÍCULO SEXTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a notificar el presente Acuerdo a la Dirección General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia del Municipio de Querétaro.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 15 FOJAS ÚTILES, EL DÍA 24 DE MAYO DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo

LINEAMIENTOS PARA LA INTEGRACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y MECANISMOS PARA LA TOMA DE DECISIONES DEL CONSEJO CONSULTIVO CIUDADANO ALAMEDA HIDALGO

Introducción

Uno de los compromisos asumidos por el Lic. Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro, fue la recuperación del espacio público para el beneficio de los habitantes, visitantes y turistas de este municipio. La acción fue integrada en el Plan Municipal de Desarrollo en los ejes Ciudad Humana, en particular en el programa Protege Infraestructura y en el eje Ciudad Compacta dentro de sus programas Ciudad con Calidad, Ciudad Amigable y Jalando Parejo.

Entre las acciones tendientes a la recuperación del espacio público, se tomó la decisión de implementar un operativo para recuperar la Alameda Hidalgo, la razón se sustentó en que esta zona se había convertido en insegura y alejada del cumplimiento de la Ley, pues muchos de los comerciantes se encontraban funcionando fuera de la legalidad.

La autoridad municipal tiene por mandato constitucional las funciones y servicios públicos relativos a la parques y jardines, y seguridad pública; asimismo, cuenta con facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en sus jurisdicciones territoriales; y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en la materia.

Consecuencia de las constantes denuncias sobre la comisión de hechos ilícitos, de quienes hicieron de la ilegalidad la forma de manejar el comercio en la zona de la Alameda, se tomó la decisión del Presidente Municipal de recuperar en beneficio de la mayoría y no sólo a favor de unos cuantos, un importante espacio público que se encontraba perdido, la Alameda Hidalgo; la finalidad es volver a ser un punto de reunión y centro de esparcimiento, que permita el desarrollo armónico de las familias y visitantes de la ciudad.

A raíz de esa intervención, el Honorable Ayuntamiento tuvo el acierto de convocar públicamente a los interesados en integrar el Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo, conformado por cinco representantes de la sociedad, siendo presidido dicho órgano por uno de ellos.

Este consejo Consultivo será parte fundamental en la transformación del espacio público recuperado, teniendo como uno de sus objetivos fundamentales revivir y transformar la percepción que se tiene sobre la Alameda Hidalgo, rescatando su esencia como espacio destinado al paseo, la caminata, así como la convivencia familiar y vecinal.

Marco Legal

Los presentes Lineamientos tienen su origen y sustento legal en los siguientes ordenamientos:

- ✓ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- ✓ Constitución Política del Estado de Querétaro;
- ✓ Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y
- ✓ Acuerdos emitidos por el Honorable Ayuntamiento de Querétaro en fechas 14 de junio y 12 de julio de 2016, con relación a la creación y la designación de los Consejeros Ciudadanos propietarios y suplentes del "Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo", respectivamente.

Objeto

Los presentes Lineamientos tienen por objeto establecer las disposiciones que regirán la integración, funcionamiento y mecanismos para la toma de decisiones del Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo, como órgano de consulta encargado de planear, diseñar, emitir opinión y supervisar las propuestas y proyectos que benefician la recuperación de la Alameda Hidalgo como espacio público.

Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo

Ámbito de aplicación

Estos Lineamientos son de carácter y observancia obligatoria basados en el principio de autodeterminación, para todos los integrantes y dependencias de la administración municipal, con la finalidad de hacer cumplir las determinaciones del Consejo Consultivo, su Presidente en representación del Consejo Consultivo y por el Presidente Municipal, en los términos señalados en el presente ordenamiento; asimismo, aplican en lo conducente para las autoridades e instituciones que participan en las actividades del Consejo.

Disposiciones Generales

PRIMERO.

Los presentes Lineamientos tienen por objeto regular las actividades y funcionamiento del Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo.

SEGUNDO.

En todas las actividades y decisiones adoptadas por el Consejo Consultivo se privilegiarán el consenso y el bien común de los habitantes del municipio de Querétaro, velando en todo momento por el respeto y protección de los derechos humanos, gobernanza y sustentabilidad.

TERCERO.

Para los efectos de estos lineamientos se entenderá por:

- I. Ayuntamiento. El máximo órgano de gobierno del municipio de Querétaro.
- II. Administración. En referencia a la estructura orgánica de la administración pública del municipio de Querétaro.
- III. Consejo Consultivo. Al Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo.
- IV. Presidente Municipal. Al Presidente Municipal del Municipio de Querétaro.
- V. Presidente. Al Presidente del Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo.
- VI. Consejeros. A los integrantes del Consejo Consultivo distintos del Presidente.
- VII. Consenso. El acuerdo por consentimiento de todos los integrantes del Consejo.

I. De la naturaleza

CUARTO.

El Consejo Consultivo es un órgano colegiado de consulta del municipio de Querétaro, encargado de planear, diseñar, emitir opinión y supervisar las propuestas y proyectos que beneficien la recuperación de la Alameda Hidalgo como espacio público, con la finalidad de generar condiciones económicas que incentiven la creación de empleo y fomenten la inversión productiva en la zona, y las canalizará a las secretarías u órganos ejecutivos que por competencia correspondan por conducto del Presidente Municipal, con la finalidad de materializar las mismas dentro del marco jurídico aplicable, así como al presupuesto y programas establecidos para tal efecto.

II. De la integración

QUINTO.

El Consejo Consultivo se integrará de la siguiente manera:

Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo

- I. El Presidente. Ciudadano designado por el Ayuntamiento para tales efectos.
- II. Consejeros:
 - a) El Presidente Municipal. Quien podrá ser representado por el Secretario General de Gobierno.
 - b) Cinco integrantes del Ayuntamiento.
 - c) Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
 - d) Titular de la Secretaría de Desarrollo Humano y Social.
 - e) Titular de la Secretaría de Obras Públicas.
 - f) Delegado del Centro Histórico.
 - g) Director del Instituto de Cultura del Municipio de Querétaro.
 - h) Cinco Consejeros Ciudadanos propietarios y suplentes, de los que se designará a un presidente, elegidos por el Honorable Ayuntamiento.
- III. Un Secretario Técnico. Que será el Secretario Ejecutivo de la Presidencia Municipal, quien podrá designar a un suplente que le auxilie en las actividades relacionadas con el Consejo Consultivo.

SEXTO.

Podrán ser invitados a para incorporarse al Consejo exclusivamente con derecho a voz, los titulares de las siguientes instituciones y dependencias:

- I. Delegado Federal del Centro INAH del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el Estado de Querétaro.
- II. Delegado Federal de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Querétaro.
- III. Secretario de Turismo del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Querétaro.
- IV. Director del Instituto Queretano para la Cultura y las Artes.
- V. Además de aquellas autoridades o ciudadanos que por sus competencias y conocimientos en la materia, lo considere el Consejo.

III. Del funcionamiento

SÉPTIMO.

De las sesiones

Las sesiones del Consejo serán públicas y se celebrarán cuando menos una vez cada 4 meses, respetando los siguientes criterios:

a) Lugar y fecha.

Se realizarán de acuerdo a la agenda de los participantes y preferentemente en el Centro Cívico, sede de la administración municipal, en el Salón de Gabinete de la Presidencia Municipal, sito en Boulevard Bernardo Quintana, número 10,000, Tercer Piso, Letra F, Centro Sur, Santiago de Querétaro, Querétaro, C.P. 76090.

El Consejo podrá sesionar en lugar diverso al señalado cuando así lo determinen por consenso sus integrantes, o bien, a petición del Presidente del Consejo o del Presidente Municipal, a través del Secretario Técnico.

b) Convocatoria.

La convocatoria de las reuniones del Consejo será formulada por el Presidente del mismo, con una antelación de cuando menos dos días hábiles. Ésta será enviada por el Secretario Técnico, con el orden del día propuesto y la documentación pertinente, en su caso.

c) Minutas.

Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo

De cada sesión del Consejo se levantará una minuta que deberá ser suscrita por sus miembros, debiendo contener: fecha, lugar y hora de celebración de la sesión, orden del día, lista de los asistentes, descripción y seguimiento de las actividades acordadas y, en su caso, de las recomendaciones que se emitan.

OCTAVO

De las funciones del Consejo

El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- I. Planear, diseñar, emitir opinión y supervisar las propuestas y proyectos que benefician la recuperación de la Alameda Hidalgo como espacio público con la finalidad de generar condiciones económicas que incentiven la creación de empleo y fomenten la inversión productiva en la zona.
- II. Canalizar a las Secretarías u Órganos Ejecutivos que por competencia corresponda, las propuestas y proyectos con la finalidad de materializar las mismas, dentro del marco jurídico aplicable, así como al presupuesto y programas establecidos para tal efecto.
- III. Constituirse en un foro de consulta y participación ciudadana para proponer a la administración municipal los proyectos que más se adecuen a la recuperación del espacio público Alameda Hidalgo, con la cooperación de especialistas y ciudadanía en general.
- IV. Emitir recomendaciones que favorezcan y brinden elementos de soporte necesarios para un programa permanente y actualizado, de administración de la Alameda Hidalgo.
- V. Propiciar que las propuestas y proyectos estén focalizadas a la recuperación y embellecimiento del espacio público Alameda Hidalgo, para beneficio de las familias y visitantes de Querétaro.
- VI. Promover la realización de foros y mesas de trabajo plurales, con el objeto de decidir sobre el futuro de la Alameda Hidalgo.
- VII. Las demás que se determinen por el Consejo Consultivo, en ejercicio de sus facultades y por consenso de sus integrantes, siempre que no vulneren esferas de competencia de alguna autoridad.

NOVENO.

De las funciones de sus miembros

Facultades del Presidente del Consejo:

- I. Presidir las sesiones del Consejo.
- II. Definir los temas que se someterán al Consejo.
- III. Invitar a cualquier persona que por su reconocida trayectoria o experiencia se considere conveniente de acuerdo con los temas a tratar.
- IV. Revisar y evaluar periódicamente el funcionamiento operativo del Consejo y establecer los ajustes pertinentes para el mejor logro de sus objetivos.

DÉCIMO.

Funciones de los Consejeros:

- I. Asistir a las sesiones.
- II. Emitir opinión sobre los temas que sean sometidos a consideración del Consejo.
- III. Atender las consultas que les sean presentadas en lo particular por el propio Consejo o sus miembros.
- IV. Las demás que les sean solicitadas en representación del Consejo, o en cumplimiento de lo establecido por los presentes lineamientos.
- V. La inasistencia a dos sesiones por parte de los Consejeros Ciudadanos de manera consecutiva y sin justificación de por medio, tendrá por consecuencia la notificación al Ayuntamiento para la revocación de su nombramiento.

Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo

DÉCIMO PRIMERO.

Funciones del Secretario Técnico:

- I. Dar seguimiento a las actividades del Consejo, e informar a su Presidente y a los miembros sobre su implementación o ejecución.
- II. Elaborar las convocatorias de las reuniones del Consejo.
- III. Proponer al Presidente el proyecto de orden del día de cada sesión.
- IV. Levantar la minuta de cada reunión del Consejo en la que se plasmarán los acuerdos y actividades cuya realización sea acordada, así como las recomendaciones que, en su caso, emita el Consejo.
- V. Someter a consideración del Consejo la minuta de la sesión inmediata anterior para su aprobación.
- VI. Dar a conocer al Consejo las opiniones y propuestas presentadas por sus integrantes.
- VII. Recabar las firmas de los miembros en cada minuta y difundirla entre los mismos, una vez que sea aprobada.
- VIII. Cumplir con las demás funciones que le encomiende el Presidente del Consejo, y no estén atribuidas expresamente a otros integrantes.

VI. De los acuerdos y determinaciones

DÉCIMO SEGUNDO.

Los Acuerdos y otras determinaciones que tome el Consejo serán privilegiando en todo tiempo el consenso.

En casos excepcionales y cuando no se logre el consenso en algún asunto hasta en dos sesiones consecutivas, podrá emplearse el método de votación, prevaleciendo el principio de votación por mayoría simple; esto es, por la decisión de la mayoría de los integrantes asistentes.

En caso de empates en la votación, el Presidente Municipal tendrá voto de calidad.

VII. De la interpretación

DÉCIMO TERCERO

En la interpretación de los presentes lineamientos se aplicará en un primer momento el sentido gramatical y en todo tiempo, el modo consensual por mayoría de razón.

VIII. De las modificaciones a los lineamientos

DÉCIMO CUARTO

Los presentes lineamientos podrán ser modificados a propuesta de alguno de sus integrantes y por consenso de los mismos. En caso de que el consenso no se logre, se realizará por votación calificada de dos terceras partes de sus miembros.

Los presentes lineamientos entraran en vigor una vez aprobados por el Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo y publicados en la Gaceta Municipal o en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", instruyendo al Secretario Ejecutivo para tales efectos.

Dado en la Sala de Gabinete de la Presidencia Municipal de Querétaro a los veintiun días del mes de marzo de dos mil diecisiete.



Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo

Presidente Municipal

Lic. Marcos Aguilar Vega

Presidente del Consejo Consultivo

Lic. David Rafael Estrada Correa

Consejeros Ciudadanos

Lic. Esther Loarca Palacios

Arq. Zasha Mireya Lezama Lomelí

Ing. Alejandra Vega Reyes

C. Cutberto Lauro Jiménez Jiménez

Consejeros

Lic. Sonia Rojas Loreto

C.P. Fátima Yadira Montes Fraire

Lic. Enrique González González

Lic. Juan Pablo Cárdenas Palacios

L.A.V. Nadia Edith Alcántara Lagunas

Lic. Alejandro González Valle

Lic. Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas

Ing. José Hiram Villeda Rodríguez

Lic. José Alejandro Agustín Luna Lugo

Lic. Argelia Valdez López

Secretario Técnico del Consejo

Lic. Jorge Luis Alarcón Neve

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”.