

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

27 de Junio de 2017 · Año II · No. 44 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado Jardines de Santiago Sección Portal de Santiago, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 14 Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del predio ubicado entre las calles Botánica y Felipe Ángeles y los Lotes 13 y 14 de la Manzana III, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 21 Reconocimiento Jurídico como vía pública de la vialidad denominada “Avenida de los Beatos” ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad. Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad denominada “Avenida de los Beatos” ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 27 Autorización para el Reconocimiento de las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad. Autorización de la NOMENCLATURA de las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad.
- 33 Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada “TORRE DE PIEDRA JURQUILLA”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de su superficie a 37,414.786 m², y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: “CONDOMINIO A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 38 Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”, perteneciente a la Unidad Condominal TORRE DE PIEDRA JURQUILLA ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de su superficie a 37,414.786 m², y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: “83 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 43 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “GIROLA 119”, ubicado en Sendero de la Girola número 119, manzana XIX, lotes 26 y 27, Fraccionamiento Milenio III Fase A, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “9 VIVIENDAS”.
- 48 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 8”, ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 8, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osorio Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 12,416.12 m², consistente en “95 VIVIENDAS”.

- 53 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUERTA DEL ENCINO 11”, ubicado en Puerta del Encino Número 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en “65 VIVIENDAS”.
- 58 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “ALMENDROS”, ubicado en calle Jaime Sabines esquina Avenida Sonterra sin número, Lote 05 Manzana 11, Etapa3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 11,265.00 m², consistente en “58 ÁREAS PARA VIVIENDA” de esta ciudad.
- 62 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “PASEO NUOVO”, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “106 VIVIENDAS”.
- 66 **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 “TORINO”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1101, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 73 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “TERRAZAS RESIDENCIAL 3”, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m², consistente en “71 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 79 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA”, ubicada en Avenida Sonterra número 3002, 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”.
- 86 Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, del predio denominado Jurica Real Convento, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 90 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la Modificación de la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .89, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40 metros, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santillán S/N, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 96 Autorización para la Modificación del trazo de la vialidad Palma Canaria y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las vialidades de nueva creación, ubicadas en la Fracción A-1 con superficie 53,052.92 m²; resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad. Autorización de la NOMENCLATURA de la ampliación de vialidad y vialidad de nueva creación, ubicadas en la Fracción B-6, resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

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

C E R T I F I C O

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“...

ANTECEDENTES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OPINIÓN TÉCNICA

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

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

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

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

11. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica con folio 049/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1920/2017 de fecha 28 de marzo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

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

“...ACUERDO

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 2 DOS DE MAYO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del predio ubicado entre las calles Botánica y Felipe Ángeles y los Lotes 13 y 14 de la Manzana III, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y 134 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 81, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 11, 16 y 17 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 7, 51, 52, 54 Y 65 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos aquellos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Oficialías Mayores, establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo adjudicación de contratos en los términos de esta Ley; determinarán las acciones tendientes a la optimización de recursos que se destinen a las adquisiciones, arrendamientos y contratación de servicios, así como a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas.
5. El Reglamento de bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tienen por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
6. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento Aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, así como aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal.
7. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 primer párrafo del precepto legal citado en el considerando que antecede, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público del Municipio, se requiere de la aprobación de las dos terceras partes del Ayuntamiento; así mismo el artículo 19 de éste, señala que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto el presente reglamento y deberá apoyarse en dictámenes técnicos que se requieran para tal efecto, y una vez que sea aprobado el cambio de régimen, se mandará hacer la anotación correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro.
8. El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, será el encargado de emitir la racionalización de las enajenaciones que lleve a cabo el Municipio, analizando la información y documentación técnica, financiera y legal que le sea proporcionadas para tal efecto, de igual forma deberá observar indistintamente en la racionalización de las enajenaciones, los principios de costo beneficio, mejor y mayor uso, de equilibrio y de realización ordenada; evaluará la conveniencia de la enajenación del bien en términos de utilidad pública, beneficios a favor del Municipio, por la construcción de obras de beneficio colectivo.

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

10. Que a través del escrito de fecha 14 de octubre de 2016, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento la C. Consuelo Ruiz Rubio solicita "...la adquisición del terreno propiedad del Municipio... este terreno cuenta con superficie de 86.86 m²", mencionando que dicho predio se encuentra entre los predios de su propiedad ubicados en calle Botánica No. 126 y 121 y calle Felipe Ángeles No. 249, mismos que se identifican con las claves catastrales 14 01 001 25 076 063, 14 01 001 25 077 002 y 14 01 001 25 077 001, respectivamente, haciendo la observación que el predio que solicita en adquisición se encuentra ahogado entre los predios citados, y sin utilidad al estar separado de la calle por una barda, radicándose el expediente 289/DAI/2016.

11. La solicitante acredita la propiedad de los predios que colindan con el que solicita en adquisición a través de la escritura pública número 52,248 de fecha 30 de noviembre 1992, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Adscrito a la notaría pública número 8, de esta demarcación notarial.

12. Que a través de la escritura pública número 16,521 de fecha 1 de abril de 2005, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Adscrita a la Notaría número 31, de esta demarcación notarial, se hace constar la interpelación notarial a efecto de acreditar que María del Consuelo Margarita Ruiz Rubio, Ma. del Consuelo Ruiz de Ruiz, Ma. Del Consuelo Ruiz Rubio, Ma. Del Consuelo Margarita Ruiz Rubio y Consuelo Ruiz Rubio son la misma persona.

13. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/2117/2016 de fecha 21 de octubre de 2016, solicito a la Secretaría de Administración emitiera su opinión técnica al respecto, así como remitiera el documento a través del cual el Municipio acredite la propiedad de dicho predio, solicitándole de igual manera la emisión del dictamen de Valor correspondiente; Dependencia que da contestación a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/1532/2016 de fecha 15 de noviembre de 2016, mediante el cual remite la opinión técnica con número de folio 077/2016, de la cual se desprende lo siguiente:

"4.- OPINIÓN

- a) **Status del Inmueble:** Actualmente el predio se encuentra baldío, y sin utilidad al estar separado de la calle Botánica por una barda, además que mediante plano de Lotificación autorizado de fecha 24 de mayo de 1985, se encuentra identificado como vialidad, con una superficie aproximada de 90.00 m², ubicado en tre los lotes con claves catastrales 140100125076063 y 140100125077001, mismos que son propiedad de la C. Consuelo Ruiz Rubio.
- b) **Sugerencias:** en Caso de que se considere pertinente la venta por parte de la Secretaría del Ayuntamiento y determine viable por parte de la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, se recomienda se realicen los siguientes trabajos:
- 1.- Se recomienda se realice el trámite en forma de venta directa, ya que es el único colindante del predio.
 - 2.- Solicitar opinión a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología "SEDECO", de manera que se indique el uso de suelo que le corresponde en base a lo requerido.
 - 3.- Realizar levantamiento topográfico del bien inmueble propiedad municipal, para determinar la superficie real y en caso de ser necesario elevarlo a Deslinde Catastral.
 - 4.- Solicitar se realice avalúo, a efecto de determinar el valor del predio, el cual debe ser pagado por el solicitante.
 - 5.- Especificar a cargo de quien quedaran los impuestos y derechos que se generen por la autorización del mismo.

..."

14. Que de conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Administración a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/1532/2016, el Municipio acredita la propiedad del predio que se solicita en adquisición a través de la escritura pública 4,119 de fecha 13 de febrero de 1984, pasada ante la fe del Lic. José Arana Moran, Notario Titular de la Notaría número 14 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida 252, tomo XII, del Libro 93- A de la sección Primera.

15. Que derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SAY/DAI/2496/2016 de fecha 13 de diciembre de 2016, solicito a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su opinión técnica al respecto debidamente fundada y motivada; Dependencia que da contestación a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0314/2017 de fecha 21 de marzo de 2017, a través del cual remite la opinión técnica con número de folio 057/2017, documento que se cita a continuación:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Consuelo Ruiz Rubio, solicita la Adquisición del terreno, propiedad del Municipio de Querétaro, ubicado entre los predios de la calle Botánica, identificados con los números 121 y 126 del Fraccionamiento Tecnológico, los cuales se identifican con las claves catastrales 14 01 001 25 076 063 y 14 01 001 25 077 001, propiedad de la solicitante; en la Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior derivado del interés de la solicitante de adquirir el área en cuestión e integrarla a tres predios de su propiedad, con la finalidad de conformar una unidad topográfica, que le permita llevar a cabo un proyecto para generar vivienda para estudiantes.

2. El Municipio de Querétaro acredita la propiedad de la sección de vialidad solicitada en adquisición, mediante escritura 4,119 de fecha 13 de febrero de 1984, documento pasado ante la fe del Lic. José Arana Morán, Notario Público Titular de la Notaría número 14 de esta Partida Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo la Partida 253, Tomo XII, del Libro 93-A, a través de la cual se transmite a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 452,875 m² para áreas verdes y una superficie de 17,508.41 m² para vialidades, por la autorización para efectuar el fraccionamiento denominado Tecnológico, que incluye la sección de vialidad de la calle Botánica, solicitada para ser adquirida por parte de la C. Consuelo Ruiz Rubio.

3. La señora Consuelo Ruiz Rubio acredita la propiedad de lote 63 de la manzana I, así como de los lotes 13 y 14 de la manzana III, del fraccionamiento Tecnológico, mediante la escritura número 52,248 de fecha 30 de noviembre de 1992, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría número 8 de esta Ciudad, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 169, del Libro 102, Tomo XVI de la Sección Primera, con fecha 3 de junio de 1993.

Conforme a lo señalado en escritura de propiedad de la C. Consuelo Ruiz Rubio, se tiene que los lotes 63 de la manzana I, y lotes 13 y 14 de la manzana III, del fraccionamiento Tecnológico cuentan con las siguientes superficies y claves catastrales:

Predio	Clave Catastral	Superficie	Propietario
Calle Botánica No. 121	14 01 001 25 076 063	212.15 m ²	Consuelo Ruiz Rubio
Calle Botánica No. 126	14 01 001 25 077 001	183.61 m ²	Consuelo Ruiz Rubio
Calle Felipe Ángeles No. 249	14 01 001 25 077 002	154.54 m ²	Consuelo Ruiz Rubio

4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” Número 19, el 1º. de abril de 2008, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 012/0002, se observó que el fraccionamiento Tecnológico cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), donde la superficie solicitada para ser adquirida, forma parte de la estructura vial del citado fraccionamiento.

5. El fraccionamiento Tecnológico, corresponde a un desarrollo diseñado para generar vivienda de nivel medio con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), en el que predomina el uso habitacional unifamiliar, con edificaciones desarrolladas en dos niveles, con interconexión vial por la Avenida Felipe Ángeles y la Calle Porvenir, vialidades primarias no obstante su sección menor, en las que se han establecido actividades comerciales y de servicios, contando el fraccionamiento con una ocupación en la totalidad de sus lotes.

6. En lo que respecta al área en estudio, de revisión al plano de lotificación del fraccionamiento Tecnológico, autorizado por el Ejecutivo del Estado con fecha 24 de mayo de 1985, se observó que la superficie solicitada en adquisición forma parte de las vialidades del fraccionamiento, correspondiente a una sección de la calle Botánica, la cual se conecta al sur con la calle Ecología y que se tenía prevista dar continuidad, sin embargo debido al desarrollo de la Unidad Condominal denominada Rinconada Los Pirules ubicada al norte, se modifica su función como una vialidad cerrada, delimitada por una barda del condominio y una jardinera, donde el área en estudio da acceso a dos lotes propiedad de la solicitante y con una función de retorno de vehículos, por lo que de autorizarse la enajenación de dicha área, se recorre dicha función a los lotes colindantes al sur, debiendo generar una sección de banqueta para dar seguridad a peatones y vehículos que transitan sobre la calle.

7. Referente a la petición de la solicitante, refiere que el interés en la adquisición del área en estudio, tiene como objeto el de fusionar dicha área con tres lotes de su propiedad para conformar una unidad topográfica que le permita generar un proyecto correspondiente a una casa para estudiantes, al estar dentro de la zona de influencia de centros escolares como el Tecnológico de Monterrey, sin que el presente implique la autorización de dicho uso, para lo cual se deberán realizar los trámites correspondientes y en caso de proceder determinar las condicionantes que se deberán cumplir, tales como el acceso único para no afectar a los colonos, dotación de cajones de estacionamiento y crear el retorno con un área de banqueta sobre la vialidad.

8. La Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, mediante oficio DAPSI/DABMI/CIBI/1532/2016 de fecha 15 de noviembre de 2016, emite la Opinión Técnica 077/2016, en la que informa que la fracción solicitada en adquisición, actualmente se encuentra baldío, y sin utilidad al estar separado de la calle Botánica por una barda, además que mediante Plano de Lotificación autorizado se encuentra identificado como vialidad y cuenta con una superficie aproximada de 90.00 m², ubicado entre los lotes identificados con las claves catastrales 14 01 001 25 076 063, 14 01 001 25 077 002 y 14 01 001 25 077 001, mismos que son propiedad de la señora Consuelo Ruiz Rubio; adicionalmente refiere que en caso de que se determine procedente la enajenación del predio recomienda que se lleven a cabo los siguientes trabajos por lo que sugiere lo siguiente:

- Se recomienda realizar la venta de forma directa, ya que es el único colindante del predio.
- Realizar el Levantamiento Topográfico del bien, para determinar la superficie real y en caso de ser necesario elevarlo a Deslinde Catastral.
- Solicitar un avalúo a efecto de determinar el valor del predio, así como especificar a cargo de quien quedarán los impuestos que se generen por la autorización del mismo.

9. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que la calle Botánica forma parte del fraccionamiento Tecnológico y su arroyo vehicular se genera a base de empedrado, mismo que se encuentra en buen estado de conservación, así mismo la vialidad referida, cuenta con banquetas y guarniciones de concreto, además de contar con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, sin embargo la superficie solicitada para ser adquirida, se encuentra si desarrollar y se encuentra delimitada por dos bardas, una que la separa de la continuidad al interior del fraccionamiento tecnológico, y otra barda que la separa del desarrollo habitacional denominado Rinconada Los Pirules, estando incorporada físicamente el predio, a una poligonal conformada por lotes propiedad de la solicitante.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable la Enajenación de una sección de vialidad propiedad del Municipio de Querétaro, correspondiente a la calle, ubicada entre los Lotes 13 y 14 Manzana III, del fraccionamiento Tecnológico, los cuales se identifican con las claves catastrales 14 01 001 25 076 063 y 14 01 001 25 077 001, propiedad de la solicitante; Delegación municipal Centro Histórico, así como la modificación de uso de suelo de infraestructura vial a uso habitacional.**

Lo anterior, al tratarse de una sección de la vialidad denominada calle Botánica, la cual carece de continuidad al colindar al norte con el desarrollo habitacional "Rinconada los Pirules" con la que no tiene conexión vial, físicamente delimitada mediante con una barda del condominio, por lo que no es de interés para el municipio su conservación, siempre y cuando se fusione con los lotes colindantes al oriente y poniente y se verifique que no se afecta la infraestructura urbana del resto de lotes colindantes, así como generar una sección de barda al sur al recorrerse el área de retorno vial, para no afectar a los lotes colindantes, que le permita cumplir con las condiciones para ser enajenada, lo que permitirá con su venta darle un uso acorde con el desarrollo de un proyecto que beneficie a la zona, y con lo cual el municipio de Querétaro cuente con mayores recursos económicos que permitan la adquisición de reservas territoriales y/o la habilitación de áreas de equipamiento urbano, no obstante y de considerar viable el H. Ayuntamiento su enajenación, se debe condicionar a lo siguiente:

- Para la venta del predio, se debe someter a los procedimientos dispuestos por el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y Legislación Vigente Aplicable, o en su caso a través de un programa de enajenación de predios municipales.
- De así considerarlo, la enajenación del predio queda condicionada a que el predio en venta se incorpore con el predio de la solicitante a fin de que no especule con su adquisición, debiendo el promotor una vez concluidos los trámites de su adquisición, tramitar la fusión del predio adquirido, no existiendo obligación alguna adicional por parte del municipio de Querétaro.
- Para cualquier tipo de desarrollo y/o proyecto que pretenda llevar a cabo en la superficie en estudio, el adquiriente del inmueble, debe llevar a cabo ante la autoridad competente, la modificación de uso de suelo correspondiente, con el uso de suelo que le pretenda dar a su proyecto.
- La superficie, medidas y colindancias físicas del predio, deberán ser definidas por la Secretaría de Administración Municipal, previa realización de los trabajos técnicos necesarios, tomándose como válidos los datos que estos arrojen.
- Respecto al valor del monto a cubrir por el pago del área solicitada en venta, se recomienda se instruya a la Secretaría de Administración Municipal, para que realice el avalúo comercial correspondiente a través de un perito valuador colegiado y que cuente con registro, debiendo validar los valores indicados en el mismo, la Dirección Municipal de Catastro Municipal.
- En caso de existir algún tipo de problemática para la inscripción de la superficie adquirida ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, al corresponder a una sección de vialidad, el adquiriente del predio, se debe coordinar con la Secretaría de Administración y la oficina del Abogado General a fin de solventar las observaciones que pudiesen existir.
- Se debe solicitar a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, la cuenta en la que se deposite el monto correspondiente, para lo cual se propone se destine para la adquisición de predios para reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o bien para la habilitación de espacios en zonas carentes de infraestructura de equipamiento.

- 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.
- La vigencia y los términos del contrato de venta serán definidos por el H. Ayuntamiento de Querétaro, así como la definición de los términos para dicha autorización de conformidad con lo establecido en la normatividad administrativa y demás ordenamientos legales aplicables, debiendo quedar establecidas las obligaciones y plazos de cumplimiento, en que se garantice su pago y adquisición, en coordinación con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General.
- En caso de autorizarse la enajenación del predio, el adquiriente del predio debe coordinarse tanto con la Secretaría de Administración, como con la Oficina del Abogado General, a fin de que se lleve a cabo el proceso de escrituración del predio adquirido, conforme a los procedimientos administrativos que se lleven a cabo a través de las dependencias referidas.
- En el caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

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.”

16. Que a través del oficio DAPSI/DABMI/CIBI/285/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, signado por la C.P. María Elena Adame Tovilla, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remite al Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, el Avalúo comercial emitido por el Perito Valuador Ing. Eduardo Vega Villa, con número de registro ante el Gobierno del Estado de Querétaro 54, de fecha 8 de febrero de 2017, del cual se desprende que el valor comercial del predio en cuestión es de \$ 482,600.00 (Cuatrocientos ochenta y dos mil seiscientos pesos 00/100 MN); el cual cuenta con el Levantamiento Topográfico que arroja la superficie total del predio correspondiente a 100.127 m2.

16.1. Asimismo, a través del oficio descrito en el párrafo que antecede, fue remitido el Dictamen de Valor signado por el C. R. Raymundo Gómez, Secretario de Administración sobre propiedad inmobiliaria DVSP-006/2017 del cual se desprende lo siguiente.

“...

D I C T A M E N

Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el primer párrafo del Considerando 6 del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor de \$482,600.00 (Cuatrocientos ochenta y dos mil seiscientos pesos 00/100 MN), determinando para el predio propiedad municipal con superficie de 100.127 m2, el cual se encuentra entre los predios propiedad de la C. Consuelo Ruiz Rubio, identificados con las claves catastrales 14000125076063 y 140100125077001, ubicados en la calle Botánica y Felipe ángeles, Fraccionamiento Tecnológico, es procedente, teniendo en cuenta que la información, datos y resultados técnicos que arroja el avalúo practicado al bien inmueble de referencia, es calculado y determinado por un perito profesional, experto en la materia y el mismo es congruente entre éste y el valor catastral.”

17. Que una vez recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los documentos descritos en puntos que anteceden, a través del oficio SAY/DAI/624/2017 de fecha 30 de marzo de 2017, dirigido al C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, fue turnado el expediente en cita con la finalidad de que se emitiera el Criterio de Racionalización respectivo de conformidad con los artículos 19 y 51 fracción III, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Querétaro; y a través del oficio DACBS/1287/2017 de fecha 25 de abril de 2017, signado por el Lic. Jorge Alberto Hernández Cabeza, Director de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, remite el Acta Circunstanciada de la Séptima Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro; de la cual se desprende lo siguiente:

“... El comité procede a tomar los siguientes:

Acuerdos

PRIMERO. Con base en los antecedentes y consideraciones vertidas a lo largo de la presente acta y conforme a la petición realizada por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios, este Comité considera procedente la emisión del criterio de racionalización del bien inmueble propiedad municipal con superficie de 100.127 m2 el cual se localiza entre los predios propiedad de la C. Consuelo Ruiz Rubio, ubicados en la calle Botánica Número 126 y 121 y calle Felipe Ángeles número 249, fraccionamiento Tecnológico identificados con las calves catastrales 140100125076063, 140100125077002 y 14010012507701.

SEGUNDO. El presente Acuerdo es independiente a la figura jurídica y a los términos en que el H. Ayuntamiento autorice la enajenación, así como al cumplimiento a las recomendaciones e instrucciones que él mismo establezca, de conformidad con lo establecido por el artículo 53 del citado reglamento.

Así lo resolvió por unanimidad este “Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro”.

18. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las opiniones de las diversas áreas de la administración municipal, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio SAY/2915/2017 de fecha 16 de mayo de 2017, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

19. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la enajenación onerosa mediante venta directa del predio ubicado entre las calles Botánica y Felipe Ángeles y los Lotes 13 y 14 de la Manzana III, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico; lo anterior de conformidad con lo expuesto por las opiniones emitidas por la Secretaría de Administración, por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, descritas en los considerandos 13 y 15 de éste instrumento, así como con el avalúo comercial, Dictamen de Valor y Criterio de racionalización descritos dentro de los considerandos 16, 16.1 y 17 del presente Acuerdo.”

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 V, inciso 9, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Enajenación Onerosa mediante Venta Directa del predio ubicado entre las calles Botánica y Felipe Ángeles y los Lotes 13 y 14 de la Manzana III, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con las opiniones técnicas 077/16 y 057/2017 citadas dentro de los considerandos 13 y 15 del presente Acuerdo, así como del Dictamen de valor y Criterio de racionalización citados dentro de los considerandos 16.1 y 17 del presente instrumento.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo de Infraestructura Vial a uso Habitacional para el predio descrito en el Resolutivo que antecede de conformidad con la opinión técnica 057/2017 citada dentro del considerando 15 del presente Acuerdo.

TERCERO. Se autoriza la desincorporación del dominio público del Municipio de Querétaro, del bien inmueble materia del presente Acuerdo.

CUARTO. Se faculta a la Síndico Municipal, para que suscriba el contrato respectivo en representación del Municipio de Querétaro.

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

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la enajenación

correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al interesado hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. El solicitante deberá pagar en una sola exhibición el valor total del predio objeto de la presente Autorización, mismo que se describe en el antecedente 16.1. del presente Acuerdo, en un plazo que no exceda de 8 días hábiles a partir de la notificación de éste instrumento.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas informe el número de la cuenta en la cual deberá depositarse la cantidad correspondiente a la enajenación del predio objeto del presente Acuerdo.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO. 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 del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

DÉCIMO PRIMERO. 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, mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el comprobante de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO SEGUNDO. El incumplimiento por parte de la solicitante a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos y términos establecidos, dará lugar a la Revocación del mismo.

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 solicitante, 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 aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, Delegación Municipal Centro Histórico y a la C. Consuelo Ruiz Rubio."

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

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

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:

...**II.** 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 04 de mayo de 2017, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. **solicita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Reconocimiento Jurídico como vía pública y asignación de Nomenclatura de la vialidad que pretenden denominar “Avenida de los Beatos”, ubicada en la fracción 2, resultante de la subdivisión del predio ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima en la Delegación Villa Cayetano Rubio de ésta Ciudad, en base a lo cual requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECOSTA”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales. Asimismo se otorga a los señores Ing. Luis Miguel Rivas López, Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

2. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004 y 00528737/0002, todos de fecha 27 de abril de 2016; se protocoliza el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, que celebran de una parte, las sociedad mercantiles denominadas Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., Inmobiliaria M Cúbica, S.A. de C.V., Lomas Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C.V. y por otra parte el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero sobre los predios identificados como Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

3. Mediante Escritura 30,855 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el otorgamiento de Poder Especial a favor de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., que otorga el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551.

4. La Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante la Licencia FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, emitió la subdivisión de un predio con una superficie total de 418,769.261 m2 ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, resultando las 2 fracciones con las siguientes superficies: fracción 1: 402,494.234 m2 y **fracción 2: 16,275.027 m2**, siendo ésta última donde se desarrolla la vialidad a reconocer.

5. Mediante Escritura Pública 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los folios inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 ambos de fecha 18 de abril de 2017, se protocoliza el oficio de Licencia de Subdivisión FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, para un predio con una superficie total de 418,769.261 m² ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, resultando 2 fracciones con las siguientes superficies: fracción 1: 402,494.234 m² y **fracción 2: 16,275.027 m²**, siendo ésta última donde se desarrolla la vialidad a reconocer.

6. La vialidad que se pretende reconocer tiene como propósito el generar un acceso para el desarrollo del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte, en el predio ubicado al sur de la vialidad, que permita a su vez dotar de conectividad urbana de este fraccionamiento con el Camino a la comunidad de El Pozo y al fraccionamiento Hacienda El Campanario, así como mejorar la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento, a través de la modernización de las vías de comunicación.

7. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 00000008/0001 de fecha 22 de abril de 2008, los predios correspondientes al área en que se ubica la vialidad en estudio, cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200Hab. /Ha. y de Servicios (H2S).

8. La sección de vialidad solicitada para su reconocimiento, está conformada por la fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, referida en el antecedente 4 del presente, la cual parte en sentido norte sur de la intersección del camino Estatal hacia la comunidad de El Pozo y se continuará al sur con vialidades del fraccionamiento Lomas del Campanario que se encuentra urbanizada conformando una poligonal de la vialidad con superficie de **16,275.027 m²**, que cuenta con una longitud promedio de **556.753** metros lineales y una sección total de **28.90** metros dividida en dos cuerpos por un camellón con sección de **3.50 metros**, siendo un cuerpo de la vialidad con sección de **10.5** metros de ancho, con pavimento a base de asfalto, además de una banquetas en ambas colindancias, fabricadas en concreto hidráulico de **2.20** metros con guarnición; dicha vialidad está diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes colindantes. La vialidad está proyectada para dotarse con servicios de agua potable, drenaje sanitario, pluvial superficial y alumbrado público adecuado para su uso, de acuerdo con el proyecto que le autorice la Secretaría de Servicios Públicos municipales.

9. De la inspección al sitio en que se encuentra la vialidad, por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verifico que la vialidad a reconocer, se encuentra parcialmente desarrollada en su trayectoria, con un trazo definido y pavimento en su arroyo, sin banquetas y con servicios de infraestructura en proceso de instalación.

10. Referente a la Nomenclatura propuesta por el promotor para la vialidad que se reconoce, ubicada en la Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, conforme se indica en el plano anexo es la siguiente:

- **Avenida de los Beatos.**

11. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta, se trata de vialidad de nueva creación, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:

- **Avenida de los Beatos.**

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

AVENIDA DE LOS BEATOS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
AVENIDA DE LOS BEATOS	1,113.506	\$6,834.11	\$64.17	\$6,898.28
TOTAL				\$6,898.28

(Seis Mil Ochocientos Noventa y Ocho pesos 28/100 M.N.)

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$1,884.23** (Un Mil Ochocientos Ochenta y Cuatro Pesos 23/100 m.n.)

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 el **Reconocimiento Jurídico como vía Pública de la vialidad a desarrollar** en la **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad de esta ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo.
2. Respecto a la NOMENCLATURA de la vialidad, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad a desarrollarse** en ubicada en la **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad de esta ciudad, para quedar de la siguiente manera:

- **Avenida de los Beatos.**

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, la siguiente cantidad:

AVENIDA DE LOS BEATOS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
AVENIDA DE LOS BEATOS	1,113.506	\$6,834.11	\$64.17	\$6,898.28
			TOTAL	\$6,898.28

(Seis Mil Ochocientos Noventa y Ocho pesos 28/100 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 propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Asignación de Nomenclatura y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$1,884.23** (Un Mil Ochocientos Ochenta y Cuatro Pesos 23/100 m.n.)
6. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, **el solicitante, en un plazo no mayor a 90 días** a partir de la publicación del presente, 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, de la sección resultante y que corresponde a la vialidad denominada **"Avenida de los Beatos"** ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
7. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, la Aprobación emitida por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para la vialidad denominada **"Avenida de los Beatos"** ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
8. Queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, autorizados por el organismo operador correspondiente, para la vialidad denominada **"Avenida de los Beatos"** ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
9. Queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, el Proyecto de Electrificación autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para la vialidad denominada **"Avenida de los Beatos"** ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las

Parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

10. Así mismo queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación del alumbrado público, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de acuerdo con los proyectos que en su momento le sean autorizados por las dependencias correspondientes.
11. 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.
12. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

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

ACUERDA

PRIMERO. Se OTORGA al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. el **Reconocimiento Jurídico como vía pública de la vialidad denominada “Avenida de los Beatos”** ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 8 del Dictamen Técnico del presente.

SEGUNDO. Las obras faltantes de habilitar 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 presente autorización quedará sin efecto, debiendo solicitar su renovación. Por lo anterior la dotación de servicios de infraestructura urbana y servicios que requieran para el desarrollo del proyecto a desarrollar en el predio colindante al sur, serán proporcionados por parte del solicitante, no existiendo ninguna obligación adicional por parte del municipio en proporcionarlos.

TERCERO. Se OTORGA al Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. la Autorización de la **NOMENCLATURA** de la vialidad denominada **“Avenida de los Beatos”** ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, para quedar conforme a lo establecido en los considerandos número 10 y 11 del Dictamen Técnico y 2 y 3 de los Resolutivos del dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. 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, la siguiente cantidad:

AVENIDA DE LOS BEATOS				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
AVENIDA DE LOS BEATOS	1,113.506	\$6,834.11	\$64.17	\$6,898.28
TOTAL				\$6,898.28

(Seis Mil Ochocientos Noventa y Ocho pesos 28/100 M.N.)

QUINTO. 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 y denominación de la vialidad, la cantidad de **\$ 1,884.23** (Un Mil Ochocientos Ochenta y Cuatro Pesos 23/100 m.n.)

SEXTO. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el solicitante, en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, 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, de la sección resultante y que

corresponde a la vialidad denominada “Avenida de los Beatos” ubicada en Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

SÉPTIMO. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, la Aprobación emitida por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para la vialidad denominada “**Avenida de los Beatos**” ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

OCTAVO. Queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, los Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, autorizados por el organismo operador correspondiente, para la vialidad denominada “**Avenida de los Beatos**” ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

NOVENO. Queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, el Proyecto de Electrificación autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, para la vialidad denominada “**Avenida de los Beatos**” ubicada en **Fracción 2** resultante de la subdivisión de predios con número FUS201700076 de fecha 07 de marzo de 2017, ubicado en las Parcelas 12, 14, 16,17,18,20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DÉCIMO. 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.

UNDÉCIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 30 (treinta) 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 resolutivos TERCERO al NOVENO del Acuerdo.

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 Villa Cayetano Rubio, al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

**SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 09 DE MAYO DE 2017.
A T E N T A M E N T E .**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUAL SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; 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, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito recibido con fecha 27 de abril de 2017 dirigido a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, la empresa denominada “CECSA de Querétaro del Centro”, S.A. de C.V. a través de su Representante Legal el Ing. Luis Miguel Rivas López, solicita el **Reconocimiento Jurídico como vías públicas y Asignación de Nomenclatura para las vialidades denominadas “Calle José Antonio García Jimeno”, y “Calle Real de Catorce”,** ubicadas en la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, en base a lo cual requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

- Mediante Escritura Pública número 2,365 de fecha 29 de agosto de 2002, ante la fe de Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar:
 - El Contrato de Compraventa entre la sociedad denominada CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., como la parte vendedora y por otra parte los señores Luis Felipe García Alcocer, María Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, Hilda Jimeno García Alcocer, José Antonio García Alcocer, Roberto Luis García Alcocer, Ma. Isabel Álvarez Acero, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer a quien se le denomina la parte compradora, de la Parcela marcada con el número **53 Z-1 P 5/5**, Perteneciente al Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, misma que tiene una superficie de 4-64-46.26 Ha.
 - Constitución de las Servidumbre de paso, por una Declaración Unilateral de Voluntades, otorgan los señores Luis Felipe García Alcocer, María Guadalupe García Alcocer, Héctor Octavio García Alcocer, Hilda Jimeno García Alcocer, José Antonio García Alcocer, Roberto Luis García Alcocer, Ma. Isabel Álvarez Acero, Gloria Eugenia García Alcocer, Martha Elsa García Jimeno Alcocer, Ma. Lorena García Jimeno Alcocer y Luis Alfonso García Alcocer, compareciendo en este acto la sociedad denominada CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., sobre la parcela marcada con el número **53 Z-1 P 5/5**, perteneciente al Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, predio sirviente de las parcelas 59, 57, 52, 49, 48,47 y 46 todas de la Z-1 P 5/5, las cuales respectivamente tendrán el carácter de predios dominantes.
- Mediante escritura pública número 13,971 de fecha 22 de noviembre de 2006, ante la fe de Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00162336/0003, de fecha 16 de enero de 2007, se hace constar el contrato de compraventa que por una parte formalizan de una primera parte, el Señor Francisco Amelio Torres Juárez a quien se le denomina la parte vendedora y en segunda parte la Sociedad denominada Inmobiliaria Cordillera, S.A. C.V., representada en este acto por su representante legal el Señor Luis Alfonso García Alcocer, de la Parcela número **57 Z-1 P5/5** perteneciente al Ejido San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara Y Hernández de esta ciudad, con una superficie de 4-47-12.60 Ha.
- Mediante Título de Propiedad número no. 000000007187 de fecha 10 de octubre de 2012, para la **Parcela 122 Z-1 P5/5** del Ejido de San Antonio de la Punta, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad con una superficie de 0-73-62.35 Ha, a favor de Luis Alfonso García Alcocer, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00457808/0002 de fecha 02 de abril de 2013.
- Mediante Escritura Pública número 7,012 de fecha 04 de febrero de 2002, ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario público Titular de la Notaría Número 18 de esta Demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 2295/17 de fecha 26 de febrero de 2002, se hace constar la protocolización:
 - Asamblea de la persona Moral denominada Serena Recosta, S.A. de C.V.

- Modificación de la Denominación de Serena Recosta, S.A. de C.V., a CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.
 - Ratificación del nombramiento del Consejo de Administración de la sociedad denominada CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.
 - Nombramiento del Director General de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., del ingeniero Alejandro Zendejas Hernández.
 - Otorgamiento de poderes a los señores Joaquín Zendejas Pérez, en calidad de Presidente del Consejo de Administración y Alejandro Zendejas Hernández en su Calidad de Director General de la sociedad CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., así como al Ing. Luis Miguel Rivas López y al Contador Público Camerino Hernández Gamboa, quienes tendrán que ejecutar sin limitación alguna, los siguientes poderes y facultades, para ejercitarse indistintamente en forma conjunta o separadamente, Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Poder General Amplísimo para Actos de Administración, Poder General Amplísimo para ejercer Actos de Dominio, Poder para otorgar, suscribir, endosar y avalar Títulos de Crédito, Para designar y revocar los nombramientos de Director General, Gerentes y Funcionarios que estime conveniente y del mismo modo gozara de Poder Amplio, para comparecer a nombre de la sociedad.
5. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó la Relotificación, Ampliación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya I", en cuyo Acuerdo Noveno se establece la obligación del Desarrollador para ejecutar a su costa de los servicios de infraestructura urbana, así como la liberación de las secciones de vialidad correspondientes y su transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, promoviendo el reconocimiento de la vialidad que da acceso al fraccionamiento citado.
 6. Las vialidades que se pretende reconocer, corresponden a una sección de vialidad alterna que sirve de conexión a través de la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, con los fraccionamientos Misión La Joya I, Jardines de la Hacienda y Las Plazas, ubicados al Sur-Poniente de la Carretera de Cuota a Celaya en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, lo que permite una mayor fluidez y conectividad urbana en la zona, mejorando la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento en parcelas del ejido San Antonio de la Punta, a través de la modernización de las vías de comunicación.
 7. De acuerdo con los datos proporcionados por el promotor, la vialidad servirá para dar acceso a desarrollos inmobiliarios proyectados a futuro en predios colindantes que formaron parte del Ejido San Antonio de la Punta, siendo una vialidad urbana paralela a la Autopista Querétaro – Celaya, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, la cual es acorde con los objetivos estratégicos de mejoramiento de vialidades comprendidas en la zona, para lograr la optimización de los tiempos de traslado, haciendo más eficiente la incorporación e integración de los sectores norte y sur de la ciudad.
 8. En revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que la Poligonal comprendida por la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, en las que se desarrollan las vialidades, se ubican en una zona con uso de suelo Habitacional H2, estando prevista como vialidades en proyecto, una sección de las vialidades que se pretende reconocer.
 9. Las vialidades solicitadas para su reconocimiento, están desarrolladas en la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, y tienen las siguientes características:
 - A. La continuación de la Calle José Antonio García Jimeno cuenta con una superficie de **4,065.058m2**, dividida en dos cuerpos con camellón de 4.97 metros de ancho; teniendo una longitud promedio de 324.58 metros lineales, proyectada con arroyo vial con una sección por cada cuerpo de 8.00 metros a base de asfalto, además de banquetas de concreto de 2.00 metros con guarnición, diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes intermedios.
 - B. Para la vialidad propuesta como Real de Catorce, cuenta con una superficie de **2,591.720m2**, dividida en dos cuerpos con camellón de 7.37 metros de ancho; teniendo una longitud promedio de 364.30 metros lineales, proyectada con arroyo vial con una sección por cada cuerpo de 8.50 metros a base de asfalto, además de banquetas de concreto de 2.00 metros con guarnición, diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes intermedios. Dichas vialidades están consideradas como parte de la infraestructura vial de la zona, y deberán dotarse con servicios de alumbrado público adecuado para su uso, de acuerdo con el proyecto que le autorice la Secretaría de Servicios Públicos municipales.
 10. El solicitante presenta copia del proyecto de infraestructura de energía eléctrica para el Fraccionamiento "Misión la Joya", en el cual se incluyen las vialidades a desarrollar, mismo que fue autorizado por la Comisión Federal de Electricidad con folio de aprobación de proyecto No. 19452/2013 de fecha 04 de abril de 2013, en el que se incluyen las vialidades a reconocer.
 11. De la inspección al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verifico que las vialidades a reconocer se encuentran urbanizadas con pavimento a base de concreto asfáltico en la totalidad de su superficie, en buen estado de conservación y con tránsito vehicular unidireccional y peatonal, que se conecta con la calle Hacienda Escolásticas del

fraccionamiento Jardines de la Hacienda y el Boulevard La Joya del fraccionamiento Misión La Joya I, con postes de alumbrado público distribuidos, observando pozos de visita para drenaje sanitario situados por encima del nivel de carpeta, con guarniciones sin banquetas habilitadas hacia ambos lados de la vialidad y sin señalética, las cuales deberán ser ejecutadas por el promotor.

12. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades que se reconocen, ubicadas Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta** en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme se indica en el plano anexo es la siguiente:

- **José Antonio García Jimeno.**
- **Real de Catorce.**

13. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta corresponde a la continuación de la vialidad denominada Calle **José Antonio García Jimeno** y para la propuesta como Calle **Real de Catorce**, no se repite en la nomenclatura de vialidades del municipio, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:

- **José Antonio García Jimeno.**
- **Real de Catorce.**

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, los solicitantes deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

CALLES JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO Y REAL DE CATORCE				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
CALLE JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO	324.58	\$1,863.85	\$128.33	\$1,992.18
CALLE REAL DE CATORCE.	364.30	\$1,863.85	\$385.00	\$2,248.85
TOTAL				\$4,241.03

(Cuatro Mil Doscientos Cuarenta y Un pesos 03/100 M.N.)

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 Sostenible a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización del Reconocimiento como vías públicas** de las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 6 del Dictamen Técnico del presente, y en cumplimiento al Acuerdo Noveno del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización de la Relotificación, Ampliación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya I"; la etapa restante quedará pendiente de reconocimiento jurídico hasta en tanto se acredite plenamente la propiedad del predio.
2. Respecto a la **NOMENCLATURA** de la vialidad que se reconoce, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** para la autorización de la nomenclatura de las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para quedar de la siguiente manera:
 - **José Antonio García Jimeno.**
 - **Real de Catorce.**

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, el monto indicado en el antecedente número 14 del Dictamen Técnico por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

CALLES JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO Y REAL DE CATORCE				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
CALLE JOSÉ ANTONIO GARCÍA JIMENO	324.58	\$1,863.85	\$128.33	\$1,992.18
CALLE REAL DE CATORCE.	364.30	\$1,863.85	\$385.00	\$2,248.85
TOTAL				\$4,241.03

(Cuatro Mil Doscientos Cuarenta y Un pesos 03/100 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 Sostenible.
5. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los solicitantes deberán transmitir por concepto de vialidad, a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la sección de la vialidad en estudio ubicada en la Servidumbre de Paso de las Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, la superficie de **4,065.058m²** para la Calle José Antonio García Jimeno y la superficie de **2,591.720m²** correspondiente a la Calle Real de Catorce para una superficie total de **6,656.778 m²**, dicha transmisión deberá realizarse previo al desarrollo de la Parcela 57 donde se ubica la calle "Real de Catorce".
6. Deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible en un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del presente, el proyecto autorizado por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad,, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.
7. Así mismo queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación de banquetas, señalética con la nomenclatura de la vialidad y verificación del alumbrado público por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de así requerirlo la dependencia correspondiente.
8. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades resultado 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.
9. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

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

ACUERDOS

PRIMERO. Se OTORGA a la sociedad mercantil denominada "Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V." **la Autorización para el Reconocimiento** de las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, con conexión hacia la Avenida Prolongación Ignacio Zaragoza, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 9 del Dictamen Técnico del presente, y en cumplimiento al Acuerdo Noveno del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización de la Relotificación, Ampliación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Misión La Joya I".

SEGUNDO. Las obras faltantes por habilitar 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 presente autorización quedará sin efecto, debiendo solicitar su renovación.

TERCERO. Se **OTORGA** a la sociedad mercantil denominada “Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.”, la **Autorización de la NOMENCLATURA** de las vialidades ubicadas en la Servidumbre de Paso de las **Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta**, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad para quedar conforme a lo establecido en los considerandos número 12 y 13 del Dictamen Técnico, así como los puntos 2 y 3 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los Resolutivos 3, 4, 5, 6 y 7 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, la superficie de **4,065.058m2** que corresponde a la Calle José Antonio García Jimeno y la superficie de **2,591.720m2** correspondiente a la Calle Real de Catorce para una superficie total de **6,656.778 m2** por concepto de vialidad, mismas que se desarrollarán en la Servidumbre de Paso de las Parcelas 53, 57 y 122 Z-1 P5/5 del Ejido San Antonio de la Punta, en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de ésta Ciudad, dicha transmisión deberá realizarse previo al desarrollo de la Parcela 57 donde se ubica la calle “Real de Catorce”.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 30 (treinta) 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 Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Oficina del Abogado General y a la Secretaría General de Gobierno Municipal.

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en los resolutivos 3, 4, 5, 6 y 7 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, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal de la empresa “Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.”.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 15 DE MAYO DE 2017.
A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA.
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 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 Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, representante legal de la empresa denominada Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA”**, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de su superficie e incremento de unidades dentro de uno de los condominios, de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“CONDominio A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMinio B: 60 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 27,496 de fecha 17 de junio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaría número 33 de esta Ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00482674/0008 de fecha 24 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa a plazos sin reserva de dominio, del inmueble ubicado en la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 3-79-73.14 Hectáreas.

2. Mediante escritura pública número 23,993 de fecha 26 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Titular a la notaría número 33 de esta Ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio mercantil número 46384-1 de fecha 25 de abril de 2014; donde se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 28,410 de fecha 7 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, donde se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga la sociedad mercantil denominada Vive U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por los señores Antonio Elosua Gonzalez y Jose Antonio Blanco Carrillo a favor del señor Mauricio Javier Salazar Vera.

4. Mediante oficio No. B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015 la Comisión Nacional del Agua emite la validación del estudio hidrológico de la cuenca con influencia en el proyecto denominado “Torre de Piedra Punta Juriqueilla” para el predio identificado como Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

5. El promotor presenta plano autorizado por la Dirección Municipal de Catastro con número de folio DMC2014151 de fecha 15 de julio de 2015, con relación al deslinde catastral del predio ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui con clave catastral 14 01 001 23 889 001.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0415/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 134 viviendas de las 152 viviendas solicitadas para el proyecto habitacional denominado “Torre de Piedra – Punta Juriqueilla” que se pretende realizar en un predio con superficie de 37,947.59 m² ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-016/16, de fecha 18 de enero de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. (Torre de Piedra Juriqueilla), ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como Parcela 533, Z-8 P ½, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, ubicado en la calle Punta Caimán, con clave catastral 140100123889001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta

ciudad, cuya superficie total es de 37,822.706 m², en cinco fracciones, las cuales se identifican como: Fracción 1 superficie 33,349.528 m², Fracción 2 superficie 3,785.273 m², Fracción 3 superficie 279.985 m², Fracción 4 superficie 300.352 m² y Fracción 5 superficie 107.568 m² respectivamente, de las cuales la fracción 3 corresponde a la ampliación de la calle Punta Caimán que dará acceso al condominio.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201600019** de fecha 17 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 con superficie de 33,349.528 m², resultante de la subdivisión FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, identificada con clave catastral 140100123889001, Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **CONDominio A: 68 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA.**

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0133/2016 de fecha 26 de febrero de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo de la unidad condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicado en el Fraccionamiento Punta Juriquilla, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP C-008/16** de fecha 15 de marzo de 2016, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURIUILLA**”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDominio A: 68 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

12. Para dar cumplimiento a lo indicado en los Considerandos 13 y 14 del Acuerdo folio **EXP C-008/16** de fecha 15 de marzo de 2016, en el cual se emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURIUILLA**”, el promotor remite copia de los siguientes recibos de pago:

- Folio Z-3873747 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de la Emisión Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$ 8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M. N.)
- Folio Z-3873746 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal, la siguiente cantidad de \$84,534.00 (Ochenta y cuatro mil quinientos treinta y tres pesos 00/100 M. N.)

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 16-042, Expediente SR-0005-02-D1, de fecha 06 de mayo de 2016, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, para la Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Punta Juriquilla, Querétaro, Qro.

14. Mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autoriza la Modificación de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, para el predio identificado como Parcela 533, Z-8 P ½, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, ubicado en la calle Punta Caimán, con clave catastral 140100123889001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya superficie total es de 37,822.706 m², para quedar en tres fracciones, las cuales se identifican como: Fracción 1 superficie 37,414.786 m², Fracción 2 superficie 300.352 m², y Fracción 3 superficie 107.568 m² respectivamente, de las cuales la fracción 3 deberá integrarse a la estructura vial de la zona y la fracción 1 corresponde al área en que se desarrolla la Unidad Condominal.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar una “Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 1: 83 viviendas y Condominio 2: 60 viviendas”, para el predio con superficie de 37,414.786 m², identificado con clave catastral 140100123889001, del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

16. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, el promotor presenta Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de marzo de 2017, donde el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta como área de donación el predio ubicado en la calle Cerro del Paisano número 2 con superficie de 7,617.21 m², Fraccionamiento Privada Juriquilla, por concepto de la transmisión Gratuita que se debe aportar por la autorización de 2 proyectos en condominio correspondientes al desarrollo habitacional denominado “Torre de Piedra Juriquilla”, que se lleva a cabo en la parcela 533 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, así como por el proyecto habitacional que se pretende llevar a cabo en un predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca.

17. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/FC/0274/2017, emite la **Modificación de la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURIUILLA**”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, debido a la modificación de la superficie a 37,414.786 m², y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: “**CONDominio A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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 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.).

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial				
Superficie Vendible	37,414.78	m ²	x	\$33.22
				\$1,242,754.37
Total				\$1,242,754.37
(Un millón doscientos cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y cuatro pesos 37/100 M.N.).				

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada **"TORRE DE PIEDRA JURQUILLA"**, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de su superficie y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **"CONDominio A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 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 e Impuesto por Superficie Vendible, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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 18.

4. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización del deslinde catastral, de la autorización de la subdivisión y de la modificación de subdivisión de predios, las cuales deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

5. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio relacionado con el condominio, el proyecto autorizado por el organismo operador correspondiente, para dar cumplimiento con lo indicado en el oficio número B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015, referido en el Punto 4 del dictamen técnico, relativo a la construcción de obras de regulación de los escurrimientos pluviales que se generan en el predio.

6. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, los proyectos autorizados emitidos por la Comisión Estatal de Aguas y por la Comisión Federal de Electricidad.

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 Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal habitacional de tipo residencial denominada **"TORRE DE PIEDRA JURQUILLA"**, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de su superficie a 37,414.786 m², y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **"CONDominio A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible de la Unidad Condominal, la cantidad señalada en el en el considerando 19 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. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización del deslinde catastral, de la autorización de la subdivisión y de la modificación de subdivisión de predios, los cuales deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

QUINTO. El promotor deberá presentar previo a la autorización para la venta de áreas privativas y/o de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio relacionado con el condominio, el proyecto autorizado por el organismo operador correspondiente, para dar cumplimiento con lo indicado en el oficio número B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015, referido en el Punto 4 del dictamen técnico, relativo a la construcción de obras de regulación de los escurrimientos pluviales que se generan en el predio.

SEXTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, los proyectos autorizados emitidos por la Comisión Estatal de Aguas y por la Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. 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”.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, representante legal de Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 28 DE ABRIL DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, representante legal de la empresa denominada Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitó la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA** ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de superficie y al incremento de unidades dentro del condominio de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“83 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 27,496 de fecha 17 de junio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaría número 33 de esta Ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00482674/0008 de fecha 24 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa a plazos sin reserva de dominio, del inmueble ubicado en la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 3-79-73.14 Hectáreas.
2. Mediante escritura pública número 23,993 de fecha 26 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Titular a la notaría número 33 de esta Ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio mercantil número 46384-1 de fecha 25 de abril de 2014; donde se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V.
3. Mediante Escritura Pública número 28,410 de fecha 7 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, donde se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga la sociedad mercantil denominada Vive U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por los señores Antonio Elosua Gonzalez y Jose Antonio Blanco Carrillo a favor del señor Mauricio Javier Salazar Vera.
4. Mediante oficio No. B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015 la Comisión Nacional del Agua emite la validación del estudio hidrológico de la cuenca con influencia en el proyecto denominado “Torre de Piedra Punta Juriquella” para el predio identificado como Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.
5. El promotor presenta plano autorizado por la Dirección Municipal de Catastro con número de folio DMC2014151 de fecha 15 de julio de 2015, con relación al deslinde catastral del predio ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui con clave catastral 14 01 001 23 889 001.
6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0415/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 134 viviendas de las 152 viviendas solicitadas para el proyecto habitacional denominado “Torre de Piedra – Punta Juriquella” que se pretende realizar en un predio con superficie de 37,947.59 m² ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-016/16, de fecha 18 de enero de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. (Torre de Piedra Juriquella), ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.
8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, emitió la autorización para subdividir el predio identificado como Parcela 533, Z-8 P 1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, ubicado en la calle Punta Caimán, con clave catastral 140100123889001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya superficie total es de 37,822.706 m², en cinco fracciones, las cuales se identifican como: Fracción 1 superficie 33,349.528 m², Fracción 2 superficie 3,785.273 m², Fracción 3 superficie 279.985 m², Fracción 4 superficie 300.352 m² y Fracción 5 superficie

107.568 m² respectivamente, de las cuales la fracción 3 corresponde a la ampliación de la calle Punta Caimán que dará acceso al condominio.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC201600021** de fecha 17 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en **“68 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0133/2016 de fecha 26 de febrero de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal llevó a cabo la Revisión del Proyecto Arquitectónico/Ejecutivo de la unidad condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicado en el Fraccionamiento Punta Juriquilla, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cumpliendo con los parámetros mínimos necesarios respecto al área para contenedores, cantidad y tipo de los mismos.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante folio **EXP C-009/16** de fecha 15 de marzo de 2016, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“68 ÁREAS PARA VIVIENDA”**

12. Para dar cumplimiento a lo indicado en los Considerandos 13 y 14 del Acuerdo folio **EXP C-009/16** de fecha 15 de marzo de 2016, en el cual se emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”** perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**, el promotor remite copia de los siguientes recibos de pago:

- Folio Z-3873749 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de la Emisión Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$ 6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.)
- Folio Z-3873748 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal, la siguiente cantidad de \$20,525.00 (Veinte mil quinientos veinticinco pesos 00/100 M. N.)

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 16-042, Expediente SR-0005-02-D1, de fecha 06 de mayo de 2016, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, para la Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Punta Juriquilla, Querétaro, Qro.

14. Mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autoriza la Modificación de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, para el predio identificado como Parcela 533, Z-8 P ½, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, ubicado en la calle Punta Caimán, con clave catastral 140100123889001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, cuya superficie total es de 37,822.706 m², para quedar en tres fracciones, las cuales se identifican como: Fracción 1 superficie 37,414.786 m², Fracción 2 superficie 300.352 m², y Fracción 3 superficie 107.568 m² respectivamente, de las cuales la fracción 3 deberá integrarse a la estructura vial de la zona y la fracción 1 corresponde al área en que se desarrolla la Unidad Condominal.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar una “Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 1: 83 viviendas y Condominio 2: 60 viviendas”, identificado con clave catastral 140100123889001, dentro del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

16. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, el promotor presenta Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de marzo de 2017, donde el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta como área de donación el predio ubicado el calle Cerro del Paisano número 2 con superficie de 7,617.21 m², Fraccionamiento Privada Juriquilla, por concepto de la transmisión Gratuita que se debe aportar por la autorización de 2 proyectos en condominio correspondientes al desarrollo habitacional denominado “Torre de Piedra Juriquilla”, que se lleva a cabo en la parcela 533 Z-8 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, así como por el proyecto habitacional que se pretende llevar a cabo en un predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca.

17. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante el oficio SEDECO/DDU/COU/FC/0275/2017, emite la **Modificación de la Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA** ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido al incremento de unidades dentro del condominio de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“83 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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 Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 1,806,375.73	x1.875%	\$ 33,869.54
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total			\$ 33,869.54
--------------	--	--	---------------------

(Veinticinco mil seiscientos cincuenta y seis pesos 33/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA** ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de superficie y al incremento de unidades dentro del condominio de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“83 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 18 y 19 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.
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 18.
4. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización del deslinde catastral, de la autorización de la subdivisión y de la modificación de subdivisión de predios, las cuales deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.
5. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio relacionado con el condominio, el proyecto autorizado por el organismo operador correspondiente, para dar cumplimiento con lo indicado en el oficio número B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015, referido en el Punto 4 del dictamen técnico, relativo a la construcción de obras de regulación de los escurrimientos pluviales que se generan en el predio.
6. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, los proyectos autorizados emitidos por la Comisión Estatal de Aguas y por la Comisión Federal de Electricidad.

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 Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., la **Modificación a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA** ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de su superficie a 37,414.786 m², y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“83 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal, la cantidad señalada en el en el considerando 19 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 15 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. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, la protocolización del deslinde catastral, de la autorización de la subdivisión y de la modificación de subdivisión de predios, los cuales deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

QUINTO. El promotor deberá presentar previo a la autorización para la venta de áreas privativas y/o de la declaratoria del régimen de propiedad en condominio relacionado con el condominio, el proyecto autorizado por el organismo operador correspondiente, para dar cumplimiento con lo indicado en el oficio número B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015, referido en el Punto 4 del dictamen técnico, relativo a la construcción de obras de regulación de los escurrimientos pluviales que se generan en el predio.

SEXTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización para la Venta de Unidades Privativas y/o de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, los proyectos autorizados emitidos por la Comisión Estatal de Aguas y por la Comisión Federal de Electricidad.

SÉPTIMO. 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”.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, representante legal de Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA

SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por los CC. Cesar Augusto González Enríquez, Dionisio Guillen Cárdenas, Claudia Ivonne Guillen Martínez, Ma. De Jesús Mariscal Peña, Yethro Jesús Jiménez Ordoñez, Edgardo González Enríquez, Silvia Nayibit López Teja y Damara Astrid López Teja, en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicitan la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**GIROLA 119**”, ubicado en Sendero de la Girola número 119, manzana XIX, lotes 26 y 27, Fraccionamiento Milenio III Fase A, en la Delegación Municipal Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**9 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 110,436 de fecha 23 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00526173/0003, de fecha 13 de enero de 2017; se hace constar: el Contrato de Compraventa, en el cual los señores Dionisio Guillen Cárdenas, Claudia Ivonne Guillen Martínez, Damara Astrid López Teja, Yethro Jesús Jiménez Ordoñez, Edgardo González Enríquez, Silvia Nayibit López Teja y Ma. De Jesús Mariscal Peña, compran el 88.965882% en Mancomún Proindiviso del Lote de terreno marcado con el número oficial 119, Calle Sendero de Girola, Lotes 26 y 27, Manzana XIX, Sección Primera Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, quedándose única y exclusivamente el señor Cesar Augusto González Enríquez con el 11.034118% de los derechos de copropiedad del citado inmueble.

2. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio DDU/COU/632/2015 de fecha 22 de febrero de 2015, emite el Dictamen de Altura Máxima Construida para el predio ubicado en calle Senda de la Girola número 119. Fase A Fraccionamiento Milenio III, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con una superficie de 1,418.46 m², en el cual se pretende desarrollar un conjunto habitacional en condominio con una altura máxima de 15.25 metros.

3. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0442/2016, de fecha 01 de marzo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 9 viviendas, del desarrollo denominado Milenio III, ubicado en el predio identificado como Lote 26 y 27 de la Manzana XIX, Sección Primera Fase A, Fraccionamiento Milenio III del Municipio de Querétaro, para la construcción de 9 viviendas.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201508149 autorizado en fecha 17 de diciembre de 2015, dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Sendero de la Girola, del fraccionamiento Milenio III, con superficie de 1,418.46 m², nueve (9) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

5. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Milenio III, del que por Acuerdo del Ejecutivo del Estado, de fecha 10 de noviembre de 1992, se autoriza la licencia para ejecución de las obras de urbanización de la “Fase A” y la “Fase B”, y mediante escritura pública número 17,589 de fecha 8 de diciembre de 1992, de la notaría número 4 de esta ciudad, se transmite la propiedad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, de las superficies de 11,062.10 m² por concepto de donación para el tanque de agua, 27,196.53 m², por concepto de áreas verdes, 8,420.00 m² por concepto de equipamiento urbano y 116,801.87 m² de vialidades de la Fase A; y las superficies de 113,159.25 m², por concepto de áreas verdes, 33,186.29 m² por concepto de equipamiento urbano y 279,423.58 m² de vialidades de la “Fase B” del fraccionamiento, instrumento inscrito bajo el folio mercantil número 39433/1 de fecha 26 de septiembre de 1996, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad.

6. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0251/2016, de fecha 15 de abril de 2016, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio **GIROLA 119** de tipo Residencial propuesto en el predio ubicado en fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

7. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **CIN201600024**, de fecha 07 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**GIROLA 119**”, ubicado Sendero de la Girola sin número, manzana XIX, Lote 26 y 27, Fraccionamiento Milenio III Fase A, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**9 VIVIENDAS**”.

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

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCI/00024/201602180 de fecha 20 de mayo de 2016, autoriza la construcción de 2,169.51 m² (9 viviendas), el alineamiento de 32.74 ML, el bardado de 62.58 ML

y 437.61 m² de áreas descubiertas, para nueve (9) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio; ubicado en Sendero de la Girola número 119, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

9. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado **“GIROLA 119”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

10. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado **“GIROLA 119”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“GIROLA 119”**, ubicado en Sendero de la Girola número 119, manzana XIX, lotes 26 y 27, Fraccionamiento Milenio III Fase A, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“9 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 \$4,068,720.80 (Cuatro millones sesenta y ocho mil setecientos veinte 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 2,169.51 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCI/00024/201602180, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**GIROLA 119**”, ubicado en Sendero de la Girola número 119, manzana XIX, lotes 26 y 27, Fraccionamiento Milenio III Fase A, en la Delegación Municipal Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**9 VIVIENDAS**”.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a los CC. Cesar Augusto González Enríquez, Dionisio Guillen Cárdenas, Claudia Ivonne Guillen Martínez, Ma. De Jesús Mariscal Peña, Yethro Jesús Jiménez Ordoñez, Edgardo González Enríquez, Silvia Nayibit López Teja y Damara Astrid López Teja, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**GIROLA 119**”, ubicado en Sendero de la Girola número 119, manzana XIX, lotes 26 y 27, Fraccionamiento Milenio III Fase A, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**9 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 9 y 10 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y a los CC. Cesar Augusto González Enríquez, Dionisio Guillen Cárdenas, Claudia Ivonne Guillen Martínez, Ma. De Jesús Mariscal Peña, Yethro Jesús Jiménez Ordoñez, Edgardo González Enríquez, Silvia Nayibit López Teja y Damara Astrid López Teja.

QUERÉTARO, QRO., A 05 DE MAYO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito de fecha 24 de abril de 2017, 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 entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 8”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 8, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“95 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 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio mediante folio mercantil 815 de fecha 10 de diciembre de 2001.

2. Mediante Escritura Pública número 26,498 de fecha 18 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público adscrito a la Notaría número 35, de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del oficio expedido mediante oficio No. DDU/COPU/FC/5416/2009 de fecha 30 de noviembre de 2009, por la 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 Notaría 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 la Arq. 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 S/N.

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

6. El condominio **“Puerta del Encino 8”** da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Puertas del San Miguel, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2006, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que 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 respecto a las áreas de transmisión gratuita para el desarrollo del presente condominio;

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

7. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0138/2015 de fecha 07 de Diciembre de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos del Condominio Puerta del Encino 132, Lote 8, Manzana 48, Etapa 4, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201500780 de fecha 18 de febrero de 2015, dictaminó factible ubicar en el Lote 8, de la Manzana 48, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 12,416.12 m², para ciento quince (115) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 15-203-02, Expediente QR-024-08-D, de fecha 2 de junio de 2016, emite la aprobación de proyecto para la red de agua potable, sanitaria y pluvial, para el Condominio Puerta del Encino 8 (lote 8), ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, para 65 viviendas.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número CIN201600003, de fecha 11 de febrero de 2016, emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 8”**, ubicado en Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 8, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“95 VIVIENDAS”**.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/6000/2016, de fecha 02 de diciembre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 8”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 8, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“95 VIVIENDAS”**.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,664,461.40	x1.875%	\$ 68,708.65
Total			\$ 68,708.65

(Sesenta y ocho mil setecientos ocho pesos 65/100 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 Sostenible del Municipio de Querétaro, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 8”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 8, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 12,416.12 m², consistente en **“95 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro 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 la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 8”**, ubicado en Avenida Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 8, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 12,416.12 m², consistente en **“95 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 13 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría Desarrollo de Sostenible del Municipio de Querétaro,.

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

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

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

SEXTO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro,, 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 30 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 del Municipio de Querétaro, 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 del Municipio de Querétaro,, 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 Osóres Sotomayor y a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de “Comebi del Centro”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 12 DE MAYO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito de fecha 18 de abril de 2017, presentado por la Arq. Perla Aldhara Ramirez Gómez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 11”**, ubicado en Puerta del Encino número 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“65 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 número 815, Folio Mercantil / Folio Muebles 10 de fecha 05 de septiembre de 2001.

2. Mediante Escritura Pública número 64,111 de fecha 07 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, que otorga The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número F/00748, como fideicomisario a favor de la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante los folios inmobiliarios: 00343793/0011, 00343794/0011, 00343795/0011, 00343983/0011, 00343984/0012, 00343985/0011, 00343986/0011, 00343987/0010, 00343988/0011, 00343989/0014, 00343990/0011, 00343991/0011, de fecha 28 de octubre de 2013.

3. 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 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.

4. Mediante Escritura Pública número 26,307 de fecha 11 de mayo de 2016, pasada ante la fe del 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 Ramirez Gomez.

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

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite proyecto autorizado para la red de distribución de alumbrado público, red de distribución en media tensión tipo subterránea, para el Fraccionamiento Puerta de San Miguel Etapa 4, lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, a solicitud de Comebi del Centro, S.A. de C.V.
7. El condominio **“Puerta del Encino 11”** da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Puertas del San Miguel, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2006, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fiduciario, a favor de Municipio de Querétaro, en su carácter de Adquirente, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Puertas de San Miguel; inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios: 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0002, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002, 00343925/0002, de fecha 21 de mayo de 2010, respecto a las siguientes etapas, con lo que se da cumplimiento respecto a las áreas de transmisión gratuita para el desarrollo del presente condominio;
- Etapa 3: una superficie de 13,057.57 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 4,054.82 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la manzana 47.
 - Etapa 4: una superficie de 22,438.24 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 16,312.10 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 49.
 - Etapa 5: una superficie de 32,631.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 7,564.57 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 20,830.56 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 49.
 - Etapa 6: una superficie de 47,447.99 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 40,167.50 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 28,365.01 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 58.
 - Por lo que respecta a la etapa 7 del fraccionamiento Puertas de San Miguel: una superficie de 12,503.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 11,487.82 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,011.38 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 59.
 - Etapa 10: una superficie de 16,416.09 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 37,253.51 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,262.43 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2 y 3 de la manzana 63.
 - Etapa 11: una superficie de 30,172.92 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,906.63 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 60.
 - Etapa 12: una superficie de 20,511.85 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 6,029.29 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana 62.
 - Etapa 13: una superficie de 23,879.09 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,900.09 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 61.
8. 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.
9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/1429/2015 de fecha 04 de junio de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos del Condominio Puerta del Encino Lote 11, Manzana 48, Etapa 4, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, de esta ciudad.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201602219 de fecha 16 de abril de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 11, de la Manzana 48, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 7,947.11 m², para sesenta y cinco (65) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 15-203-02, Expediente QR-024-08-D, de fecha 17 de octubre de 2016, emite la aprobación de proyecto para la red de agua potable, sanitaria y pluvial, para el Condominio Puerta del Encino 11 (lote 11), ubicado en Puerta del Encino No. 201, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, para 65 viviendas.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número CIN201600030, de fecha 27 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 11”**, ubicado en Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“65 VIVIENDAS”**.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número LCI/00030/201601882, de fecha 09 de junio de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 11”**, ubicado en Puerta del Encino número 201, Manzana 48, Lote 11, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la que se autoriza la construcción de 3,909.53 m², el Bardeo de 384.42 ml y el Alineamiento de 147.44 ml, para **65 VIVIENDAS** bajo régimen de propiedad en condominio.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.)

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

Presupuesto Urbanización	\$ 2,522,097.54	x1.875%	\$ 47,289.33
Total			\$ 47,289.33

(Cuarenta y siete mil doscientos ochenta y nueve pesos 33/100 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 Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 11”**, ubicado en Puerta del Encino No. 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en **“65 VIVIENDAS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14.
4. El promotor deberá presentar la factibilidad de agua vigente previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. Perla Aldhara Ramirez Gómez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 11”**, ubicado en Puerta del Encino Número 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en **“65 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 14 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. El promotor deberá presentar la factibilidad de agua vigente previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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

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

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

SÉPTIMO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, 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 30 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 del Municipio de Querétaro, 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 del Municipio de Querétaro, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de “Comebi del Centro”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 12 DE MAYO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
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; 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 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo popular denominado “**ALMENDROS**”, ubicado en calle Jaime Sabines esquina Avenida Sonterra sin número, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**58 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 37,372 de fecha 14 de diciembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la notaria número 35, de esta demarcación notarial instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00419482/0003 de fecha 07 de febrero de 2013, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Jaime Sabines esquina Avenida Sonterra sin número, Lote 05 Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 11,265.00 m², identificado con la clave catastral 140100130061005, celebrado por parte de la sociedad mercantil denominada Sonterra Grupo Desarrollador, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Promotora de Casas Platino, SA de CV, a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por el señor Aurelio Cadena Malacara.

2. Mediante Escritura Pública número 4,757 de fecha 29 de julio de 2003, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33 y en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Promotora de Casa Platino, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 33,121 de fecha 09 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Ordoñez Vogel, Titular de la Notaria número 28 de la Ciudad de San Luis Potosí, se otorga Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de Ana Laura Robles Magaña, Alma Edith Muñiz Pérez, María Fernanda Enríquez Díaz, Damaris Birai Roque Rubio, Marcela Cid Cervantes, Ernesto Montaña Navarro y Gabriel Bojórquez Manzano.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201608061 autorizado en fecha 01 de noviembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo en el predio ubicado en Avenida Sonterra sin número, Lote 5 Manzana 11, Etapa 3, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad, con superficie de 11,265.00 m² para cincuenta y ocho (58) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-021/2017 de fecha 17 de enero de 2017, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de “Promotora de Casas Platino” SA de CV, al predio que se localiza en el lote 5, de la manzana 11, denominado Almendros, en Av. Sonterra, del Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.

6. Mediante oficio número SSPM/DAAP/ 035/2017 de fecha 27 de enero de 2017, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (58 viviendas) de tipo Popular denominado Almendros propuesto en el predio, ubicado en el Fraccionamiento Sonterra con Clave catastral 140100130061005, delegación Felipe Carrillo Puerto.

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0289/2017, Expediente QR-010-08-D36, de fecha 21 de febrero de 2017, emite la Factibilidad de Agua Potable para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 58 viviendas Condominio Almendros, ubicado en Lote 5 manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número APC201700028 de fecha 10 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo popular denominado "ALMENDROS", ubicado en Jaime Sabines sin número, Lote 5 Manzana 11, Etapa 3, del Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**58 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Sonterra, del que mediante escritura pública número número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro 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; se hace constar la Donación a Título Gratuito, que otorga la Sociedad Mercantil denominada "Sonterra, Grupo Desarrollador" S.A. a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 28,601.19 metros cuadrados, por concepto de donación para equipamiento urbano, así como una superficie de 86,151.52 metros cuadrados por concepto de áreas verdes, del fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto

10. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$ 5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,423,408.36	x1.875%	\$ 64,188.91
Total			\$ 64,188.91

(Sesenta y cuatro mil ciento ochenta y ocho pesos 91/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado "ALMENDROS"**, ubicado en calle Jaime Sabines sin número, Lote 5, Manzana 11, Etapa 3, Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 11,265.00 m², consistente en "**58 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 10 y 11 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia de los recibos a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 10.

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. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la empresa "Promotora de Casas Platino", S.A. de C.V. la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo popular denominado "ALMENDROS"**, ubicado en calle Jaime Sabines esquina Avenida Sonterra sin número, Lote 05 Manzana 11, Etapa3, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 11,265.00 m², consistente en "**58 ÁREAS PARA VIVIENDA**" de esta ciudad.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 11 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de “Promotora de Casas Platino”, 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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado **“PASEO NUOVO”**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“106 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 30,014 de fecha 30 de noviembre del año 2011, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, titular de la notaria número 6, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00407744/0002 de fecha 16 de enero de 2012, en la que se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Fracción 1-1, que deriva de la subdivisión de que fue objeto la fracción I uno ubicada en Ex Hacienda Tlacote hoy conocido como Rancho José Salvador, carretera Querétaro-Tlacote sin número, Libramiento Sur-Poniente, Kilómetro 24.300 veinticuatro puntos trescientos, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 209,116.32 m², identificado con la clave catastral 140100130139002, celebrado por una parte de la sociedad Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como parte compradora representa en este acto por el señor Arturo Carreón Alonzo.

2. Mediante Escritura Pública número 18,585 de fecha 31 de enero del año 2006, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la notaria número 246, del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio mediante el folio mercantil número 343090 de fecha 9 de marzo de 2006, se hace constar la constitución de una Sociedad de Responsabilidades Limitadas denominada “MS ATLAS”, S.R.L. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 31,011 de fecha 24 de agosto del año 2004, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, titular de la notaria número 246, del Distrito Federal, se hace constar el cambio de denominación de razón social por la de “Residencial Atlas”, S.R.L. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 2,652 de fecha 4 de marzo del año 2011, pasada ante la fe del Lic. Omar Lozano Torres, titular de la notaria número 134 del Distrito Federal, donde hace constar la revocación de poderes del señor Héctor Santoyo González todos y cada uno de los poderes que le fueron conferidos por la sociedad con anterioridad a esta fecha y el otorgamiento de poderes a favor de la C. Karla Judith Moreno Aragón el poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración, poder especial en cuanto a su objeto de la sociedad “Residencial Atlas”, S.R.L. de C.V.

5. Mediante Escritura Pública número 68,720 de fecha 19 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. José María Morera González, titular de la notaria número 102, de la Ciudad de México, se hace constar la transformación a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable de “Residencial Atlas”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, la reforma total de estatutos sociales de “Residencial Atlas”, S.R.L. de C.V., el nombramiento de los Señores Guven Pamir Giray, Diego Herrera Eonnet, Manuel Rodrigo herrera Eonnet, Carlos Alberto Rohm, Alejandro Sánchez Ascencio, José Carlos Laviada Ocejo y Santiago Riveroll Mendoza como miembros del consejo de administración de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V., el convenio de fusión por incorporación de sociedades mercantiles que celebran de una parte “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionante y de la otra “Atlas Vivienda” S.A.P.I. de C.V. como sociedad fusionada, el aumento de capital social en la parte fija y en la parte variable, como efecto de la fusión de sociedades mercantiles de “Residencial Atlas”, S.A.P.I. de C.V., con instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201602060** autorizado en fecha 11 de julio del año 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Lote 15 Manzana 1 Etapa C del Fraccionamiento Puerta Verona, con una superficie de 12,471.1 m2 perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ciento seis (106) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-021/2017 de fecha 10 de junio de 2013, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de Edificaciones GH, S.A. de C.V., para el Fraccionamiento Puerta Verona, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.
8. La Comisión Federal de Electricidad con aprobación de proyecto número 27782/2013 de fecha 06/06/2013 autoriza el proyecto de red de energía eléctrica de media tensión, baja tensión y alumbrado público a Edificaciones GH, S.A. de C.V. para el Fraccionamiento Puerta Verona. Plano de visto bueno de Comisión Federal de Electricidad fecha 06/03/2012.
9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/088/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional (106 viviendas) de Tipo Residencial denominado Paseo Nuovo, en el Fraccionamiento Puerta Verona, con Clave catastral 140100130142134, delegación Felipe Carrillo Puerto.
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0289/2017, Expediente QR-010-08-D36, de fecha 13 de abril de 2016, emite la Factibilidad de Agua Potable para un proyecto de regularización de Fraccionamiento con Condominios Puerta Verona, del Municipio de Querétaro, Qro.
11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700033** de fecha 10 de abril de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo residencial, denominado "PASEO NUOVO", ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"106 VIVIENDAS"**.
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Puerta Verona, del que mediante escritura pública número 49,460 de fecha 24 de junio de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00466506/0006, 00466512/0006, 00466515/0006, 00466547/0004, 00466507/0006, 00466509/0006, 00466511/0006, 00466516/0006, 00466518/0006, 00466541/0006, 00466542/0004, 0046654/0004, 00466545/0004 y 00466546/0004 de fecha 23 de julio de 2013, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor de municipio de Querétaro de una superficie de 14,404.77 m², por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 6.89% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 7,459.76 m², por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.57% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 22,060.04 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$ 8,948.58 (ocho mil novecientos cuarenta y ocho pesos 58/100 M N.)
14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 7,539,799.17	x1.875%	\$ 141,371.23
Total			\$ 141,371.23
(Ciento cuarenta y un mil trescientos setenta y un pesos 23/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo residencial denominado "PASEO NUOVO"**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Fraccionamiento Puerta Verona, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 12,471.1 m², consistente en **"106 VIVIENDAS"**.
- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.
- El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 11.
- El promotor deberá presentar en un periodo no mayor a 60 días a partir de la autorización del presente estudio técnico, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la escritura pública indicada en el punto 5 del presente dictamen Técnico.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Residencial Atlas S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “PASEO NUOVO”**, ubicado en Avenida Puerta Verona sin número, Fraccionamiento Puerta Verona, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“106 VIVIENDAS”**.

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

Una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. El promotor deberá presentar en un periodo no mayor a 60 días a partir de la autorización del presente estudio técnico, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la escritura pública indicada en el punto 5 del presente dictamen Técnico.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de “Promotora de Casa Platino”, S.A. de C.V.

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

**DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por Ing. Mario Basurto Islas, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, 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 Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “TORINO”, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 7 Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes favor de la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., los siguientes inmuebles, ubicados en la Manzana V, Etapa II, del Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote número 14 y construcciones sobre él edificadas, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16, con una superficie de 21,044.094 m². Inscrito en Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 00551394/0002, 00551380/0002, 00551397/0002, 00551402/0002, 00551403/0002, 00551412/0002, de fecha 06 de diciembre de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en el folio mercantil número 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.

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

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

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

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de septiembre de

2012, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 27,212.650 m² por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento; así como la escritura pública número 46,380 de fecha 09 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Duclaud Vilares, de la Notaría Pública 35 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00551379/0001 de fecha 05 de diciembre de 2016; se hace constar la donación a Título Gratuito la superficie de 23,303.57 m² correspondiente al área adicional de vialidades del resultante de la Relotificación del Fraccionamiento y en cumplimiento al acuerdo de cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015.

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

9. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0628/2016 de fecha 22 de marzo de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas del desarrollo denominado Tres Cantos, del Municipio de Querétaro, para la construcción de 643 viviendas.

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

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

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201603829 de fecha 31 de mayo de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 7, de la Manzana 1, Etapa 1, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, con superficie de 16,096.66 m², un condominio con ciento veinte (120) viviendas.

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

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número APC20160107, de fecha 14 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

15. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, emite el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201700144**, de fecha 23 de febrero de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1101, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 10,790.41 m² (215.32 m² de áreas comunes: caseta, palapa, contenedores y alberca) 120 viviendas del prototipo Olmo de 82.99 m² cada una, el Bardado de 514.06 ml y el Alineamiento de 317.93.00 ml, para un condominio con 120 viviendas.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-009/17**, de fecha 08 de febrero de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular** denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07 Manzana I, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"120 VIVIENDAS"**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-009/17**, de fecha 08 de febrero de 2017 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 Habitacional Tipo Popular** denominado **"TORINO"**, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7935580 de fecha 16 de febrero de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M. N.) por concepto de la Emisión del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.

- Folio Z-7935579 de fecha 16 de febrero de 2017, por la cantidad de. \$61,918.00 (Sesenta y un mil novecientos dieciocho pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

19. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1233/2017 de fecha 21 de marzo de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**TORINO**”, ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, 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 60.32% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,703,297.24 (Un millón setecientos tres mil doscientos noventa y siete pesos 24/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,302,287.48	X	39.68%	X
			100% + 30%
Total Fianza			\$1,703,297.24

(Un millón setecientos tres mil doscientos noventa y siete pesos 24/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1233/2017 de fecha 21 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2086740, fecha 21 de marzo de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$1,703,297.24 (Un millón setecientos tres mil doscientos noventa y siete pesos 24/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-009/17**, de fecha 08 de febrero de 2017, 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 Habitacional Tipo Popular** denominado “**TORINO**” ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 37 Tomo I, de fecha 21 de Marzo de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 19 Tomo CL, de fecha 31 de marzo de 2017.

22. Para dar cumplimiento al Transitorio TERCERO del Acuerdo con folio **EXP. C-009/17**, de fecha 08 de febrero de 2017, 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 Habitacional Tipo Popular** denominado “**TORINO**” ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia de la escritura número 45,278 de fecha 22 de marzo 2017, en la que se protocoliza dicho Acuerdo.

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 “**TORINO**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

24. 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 “**TORINO**”, 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 “**TORINO**”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1101, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 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 \$16,422,357.09 (Dieciséis millones cuatrocientos veintidós mil trescientos cincuenta y siete pesos 09/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 10,790.41 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700144**, 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 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 el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“TORINO”**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1101, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“120 VIVIENDAS”**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

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 Ing. Mario Basurto Islas, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, 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 **“TORINO”**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1101, Lote 07, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“120 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 23 y 24 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 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. 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 Ing. Mario Basurto Islas, representante legal de “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V.

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

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 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, 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 Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 17,567 de fecha 1 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30, de la Ciudad de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa, celebrado por una sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, como la parte vendedora y por otra parte la sociedad mercantil denominada Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como la parte compradora del inmueble Lote de terreno marcado con el número 6, de la manzana 1, de la etapa 1, del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, inmueble que consta de una superficie de 15,257.20 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00455839/0005, 00455840/0005 y 00455873/0005, de fecha 07 de octubre de 2013.

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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio Mercantil número 23817*10, 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.

3. Mediante Escritura Pública número 41,406 de fecha 19 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, Notario Público de la Notaría Pública Número 28, de Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, se hace constar: el poder y mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado, en favor de Adrián Ramírez Gallegos.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508777** de fecha 13 de enero de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 6, de la Manzana 1, con superficie de 15,257.20 m², Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, ochenta y dos (82) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP09012898952016, de fecha 29 de mayo de 2016, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, a nombre de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Terrazas Residencial 3, localizada en Paseo de los Toros s/n., El Refugio, Querétaro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio No. DP09012898952016/2016, de fecha 09 de junio de 2016, autoriza el proyecto de la red de alumbrado público, red eléctrica de baja tensión y red de media tensión, para el proyecto denominado Residencial Terrazas III, ubicado en Paseo de los Toros s/n., Ampliación El Refugio, Querétaro.

7. La Empresa denominada El Refugio, S.A. de C.V., mediante escrito y planos de fecha 12 de agosto de 2016, autoriza el proyecto para el suministro de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio denominado Condominio Terrazas III (Lote 6, Manzana 1), ubicado en el interior del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Municipio de Querétaro.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0131/2016, de fecha 26 de febrero de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio Terrazas Residencial 3, con clave catastral 140108401150006, ubicado en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. 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 para equipamiento urbano al Municipio, al formar parte del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante escritura 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López; Notaría adscrita a la Notaría Pública número 34 de esta demarcación Notaria, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Sello Electrónico de Registro, bajo los Folios Inmobiliarios 455861/0002 y 455881/0002 de fecha 5 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600045** de fecha 25 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para el

Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **LCO201603329**, de fecha 11 de julio de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la que se autoriza la construcción de 155.65 m², las áreas descubiertas de 68.28, el Bardado de 461.47 ml y el Alineamiento de 239.89 ml, para 71 áreas para viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-028/17**, de fecha 21 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**71 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-028/17**, de fecha 21 de marzo 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 Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7972229 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7972228 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$141,428.00 (Ciento cuarenta y un mil cuatrocientos veintiocho pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

14. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-028/17**, de fecha 21 de marzo de 2017, 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 para el condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 40 Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 27 Tomo CL, de fecha 12 de mayo de 2017.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/1858/2017** de fecha 20 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, ubicado en Avenida Eurípides número 1686, Manzana 1, Lote 6, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 42.70% 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 \$6,517,945.49 (Seis millones quinientos diecisiete mil novecientos cuarenta y cinco pesos 49/100 M.N.), correspondiente al 57.30% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$8,749,686.12	X	57.30%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$6,517,945.49	

(Seis millones quinientos diecisiete mil novecientos cuarenta y cinco pesos 49/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1858/2017 de fecha 20 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza folio número 1801150 fecha 20 de abril de 2017, emitida por la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$6,517,945.49 (Seis millones quinientos diecisiete mil novecientos cuarenta y cinco pesos 49/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/1602/2017, de fecha 20 de abril de 2017, emite la aceptación de la fianza folio número 1801150 fecha 20 de abril de 2017, emitida por la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1858/2017 de fecha 20 de abril de 2017.

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 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 “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

19. 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 “**TERRAZAS RESIDENCIAL 3**”, 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 Residencial denominado “TERRAZAS RESIDENCIAL 3”**, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m², consistente en **“71 ÁREAS PARA 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 \$268,156.18 (Doscientos sesenta y ocho mil ciento cincuenta y seis pesos 18/100 M.N), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 155.65 m², que corresponden a la construcción y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201603329**, 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 bardado 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 Residencial denominado "TERRAZAS RESIDENCIAL 3"**, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m² consistente en **"71 ÁREAS PARA 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 15 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 16 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, representante legal de la empresa denominada "Ruba Desarrollos", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "TERRAZAS RESIDENCIAL 3"**, ubicado en la Avenida Eurípides número 1686, Lote 6, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3 en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 15,257.20 m², consistente en **"71 ÁREAS PARA 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 18 y 19 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, representante legal de la empresa denominada "RUBA Desarrollos", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 05 DE JUNIO 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 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, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el 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, actual 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”**, ubicada en Avenida Sonterra número 3002, 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”**; 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. José 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 el C. Salvador Sánchez Espinosa y por la otra parte Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., representada por el señor Adrián 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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio Mercantil número 23817*10, 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.

3. Mediante Escritura Pública número 41,406 de fecha 19 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, Notario de la Notaría número 28, del Distrito Judicial Bravos, en Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, en la que comparece la sociedad denominada “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el objeto de otorgar un Poder y Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Limitado a favor del Señor Adrián Ramírez Gallegos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua mediante folio mercantil electrónico número 23817*10 de fecha 29 de octubre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 21,362 de fecha 18 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Titular de la Notaría número 2, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 00353257/0008, de fecha 08 de septiembre de 2014, se hace constar la protocolización Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de enero de 2014, con número de expediente 01/13, en el cual 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, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, mediante Escritura Pública número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajos los Folios Inmobiliarios números 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, con fecha 23 de julio de 2010, 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 mencionado.

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, 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.

9. Mediante oficio y plano número SSPM/DAAP/923/2016, de fecha 26 de septiembre de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal emite el Visto Bueno de Proyecto de área para contenedores de residuos de la Unidad Condominal Paseo Natura, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos folio 13-146-05, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 28 de septiembre de 2016, emite la aprobación del proyecto para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 143 viviendas en total, 71 viviendas para el Condominio Paseo Natura 8 y 72 viviendas para el Condominio Paseo Natura 9, pertenecientes a la Unidad Condominal Sonterra, ubicado en el Lote 7 Manzana 2 de la Etapa 5, fraccionamiento Sonterra, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Querétaro, Qro.

11. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la División Bajío, Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos folios DP09015224672016 de fecha 18 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.

12. 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.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20160106**, de fecha 20 de septiembre de 2016, emitió el Visto Bueno 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 A: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, 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 debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción sin cambiar la distribución de las unidades, ni la cantidad de las mismas dentro de la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular, denominada **“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 **“DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

15. La entonces Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-001/17**, de fecha 16 de marzo 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“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, con una superficie de 28,601.19 m², consistente en **“DOS CONDOMINIOS CONFORMADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 8: 71 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO 9: 72 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-001/17**, de fecha 16 de marzo 2017, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se **Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-37972230 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$3,297.00 (Tres mil doscientos noventa y siete 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-7972231 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$54,581.00 (Cincuenta y cuatro mil quinientos ochenta y un pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

17. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-001/17**, de fecha 16 de marzo 2017, 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“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, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 40 Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 27 Tomo CL, de fecha 12 de mayo de 2017.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1883/2017 de fecha 24 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA”**, ubicada en Avenida Sonterra 3002, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, 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 40.47% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2,618,341.65 (Dos millones seiscientos dieciocho mil trescientos cuarenta y un pesos 65/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,383,400.12	X	59.53%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$2,618,341.65	

(Dos millones seiscientos dieciocho mil trescientos cuarenta y un pesos 65/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1883/2017 de fecha 24 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1801148, fecha 04 de mayo de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$2,618,341.65 (Dos millones seiscientos dieciocho mil trescientos cuarenta y un pesos 65/100 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.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201702641**, autoriza la construcción de 234.61 m² (áreas comunes), el bardado de 754.04 ML, el alineamiento de 106.54 ML, para una Unidad Condominal conformada por dos Condominios desarrollados de la siguiente manera: Condominio A: 110 viviendas y Condominio 2: 110 viviendas; ubicada en Boulevard Peña Flor No. 1102, Avenida Sonterra No. 3002, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0256/2017, Expediente QR-010-08-D32, de fecha 17 de febrero de 2017, otorga prorroga de vigencia de factibilidad de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial al Conjunto Habitacional para 156 viviendas, localizado en el Lote 7, Manzana 2, Etapa 5, Fraccionamiento Sonterra, del Municipio de Querétaro.

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **“UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA”**, la cantidad de \$3,766.95 (Tres mil setecientos sesenta y seis pesos 95/100 M.N.).

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la **“UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA”**, la cantidad de \$3,296.65 (Tres mil doscientos noventa y seis 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada **“UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA”**, ubicada en Avenida Sonterra número 3002, 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”**.

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 \$280,945.48 (Doscientos ochenta mil novecientos cuarenta y cinco pesos 48/100 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 234.61 m², que corresponden a las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702641**, 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, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado 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 Habitacional de Tipo Popular denominada **"UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA"**, ubicada en Avenida Sonterra número 3002, 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"**, 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 15 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 17 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 16 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 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad denominada "Ruba Desarrollos" 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 Habitacional de Tipo Popular denominada **"UNIDAD CONDOMINAL PASEO NATURA"**, ubicada en Avenida Sonterra número 3002, 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"**.

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 22 y 23 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. 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.

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

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

SÉPTIMO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo 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 Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la Sociedad denominada “Ruba Desarrollos” S.A. de C.V.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, del predio denominado Jurica Real Convento, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada CGN INDUSTRIAL S. de R.L. de C.V. a través de su apoderado legal el C. Mario de Jesús Chavez Mayer, solicita el Incremento de Densidad de Población de Subcentro Urbano (SU) con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4) a Subcentro Urbano (SU) con densidad de población de 600 Hab./Ha. (H4), para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, identificado con clave catastral 140104201001058 y superficie de 24,554.41 m2, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **100/DAI/2017**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada CGN INDUSTRIAL S. de R.L. de C.V., mediante Escritura Pública número 91,696 de fecha 24 de agosto de 2004, pasada ante la fe del licenciado Rodolfo Jesús García Gómez, Notario Titular de la Notaría Pública número 198, para el Distrito Federal.
6. Mediante Escritura Pública número 164,581 de fecha 03 de marzo de 2017, pasada ante la fe del licenciado Enrique Almanza Pedraza, Notario Titular de la Notaría Pública número 198 para la Ciudad de México, hace constar la Representación Legal del C. Mario de Jesús Chavez Mayer sobre la persona moral denominada CGN INDUSTRIAL S. de R.L. de C.V.
7. La solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 75,807 de fecha 21 de enero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Nuñez y Bandera, Notario Titular de la Notaría Pública número 1, para el Distrito Federal.
8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/898/2017 de fecha 11 de mayo de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0559/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, remitió la opinión técnica número 101/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Mario de Jesús Chavez Mayer, Apoderado Legal de CGN Industrial S. de R.L. de C.V., solicita el incremento de densidad de población habitacional de 400 hab./ha. (H4) a 600 hab./ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario N° 319, del predio denominado Jurica Real Convento, con superficie de 24,554.41 m2, y se identifica con clave catastral 14 01 042 01 001 058; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, así como la aplicación de la normatividad por zonificación para el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6).
Lo anterior, derivado de interés del propietario de llevar a cabo en el predio un proyecto que contempla el desarrollo de 294 viviendas y área de amenidades y actividades recreativas y de servicios.

2. Se acredita la propiedad de la fracción 2-B, del predio denominado Jurica Real Convento a favor de CGN Industrial S. de R.L. de C.V., mediante escritura 75,807 de fecha 21 de enero de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Roberto Nuñez Bandera, Notario Titular de la Notaría número uno del Distrito Federal, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 52075/8, de fecha 28 de marzo de 2017.

3. Mediante instrumento 164,581 de fecha 9 de marzo de 2017, ante la fe del licenciado Enrique Almanza Pedraza, Notario 198 de la ciudad de México, se hace constar el poder especial que otorga la Sociedad Mercantil denominada CGN Industrial S. de R.L. de C.V., a favor del C. Mario de Jesús Chavez Mayer.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que el predio en estudio se localiza en una zona con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con frente a una vialidad co uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S).

5. Cabe destacar que mediante cuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, el H. Ayuntamiento, aprobó la celebración del contrato de permuta del predio ubicado en la calle Texas S/N, identificado como fracción 1 de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, en el que se llevo a cabo la construcción de un parque urbano, por lo que el inmueble ubicado en la calle Portal de Samaniego s/n del Fraccionamiento Villas de Santiago, situado dentro del área de equipamiento urbano del fraccionamiento y el inmueble denominado Jurica Real Convento, ubicado en el Boulevard Universitario s/n, correspondiente al predio en estudio, mismo que formaba parte de las áreas de equipamiento urbano del municipio, bajo la modalidad de Subcentro Urbano.

En el citado Acuerdo de Cabildo, en su Resolutivo Decimo autoriza al cambio de uso de suelo a comercial compatible con vivienda, conservando el uso de Subcentro Urbano, para el predio en estudio, por lo que permite el desarrollo de actividades mixtas que incluye comercio y servicios.

6. Derivado de lo referido en los antecedentes inmediatos anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo DUS201507144, en el cual señala que el predio identificado como lote B-2, de la zona conocida como Jurica Real Convento, se encuentra localizado en una zona de Espacio Abierto, sin embargo con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, en el que se autorizo el Cambio de Uso de Suelo a comercio, compatible con vivienda, conservando el uso de Subcentro Urbano (SU), con densidad de población de 400 hab./ha., por lo que se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar locales comerciales y de servicios, y un servicio de educación superior.

7. El promotor replantea su proyecto al considerar que existe un porcentaje de comercio y de servicios instalados en la zona, que superan los requerimientos propios del mercado, por lo que modifica su propuesta inicial a uso habitacional exclusivamente, conservando el carácter de residencial con un incremento en la densidad de población asignada para ubicar un desarrollo habitacional con 294 viviendas a desarrollar con un proyecto conforme a los parámetros de construcción asignados a una densidad de población de 600 hab./ha por el referido instrumento de planeación urbana, para un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.2 y una altura de 8 niveles ó 28 metros.

De acuerdo al proyecto que presenta, considera generar un circuito vial perimetral con áreas de estacionamiento, y en la parte central el desarrollo de 5 edificios verticales en los que distribuirá las viviendas, equipados con áreas de amenidades que considera área de eventos, alberca canchas deportivas ludoteca, spa, áreas verde, con un planta de sótano para la dotación de 612 cajones de estacionamiento, para complementar los requerimientos de los usuarios.

8. Conforme a la densidad de población de 400 hab./ha. y la superficie de 24,554.41 con que actualmente cuenta el predio, estaría en posibilidad de ubicar hasta 196 viviendas, siendo que para la densidad de población de 600 hab./ha. (H6) solicitada, se pueden llevar a cabo hasta 295 viviendas en el predio.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio cuenta con frente a Boulevard Universitario, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, localizándose el predio en una zona que cuenta con infraestructura a nivel red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, cabe destacar que sobre la vialidad que da frente al predio, presenta una mezcla de usos, observando la existencia de actividades habitacionales, desarrolladas bajo régimen condominial horizontal, asimismo se ubican actividades tanto comerciales como de servicios establecidas en edificaciones desarrolladas como plazas comerciales, adicionalmente la zona en la que se localiza el predio cuenta con una ocupación aproximada del 65% en sus lotes, por lo que el predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable que el predio cuenta con condiciones para que lleve a cabo el incremento de densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a habitacional con densidad de población de 600 hab./ha., para el predio ubicado en Boulevard Universitario N° 319, del predio denominado Jurica Real Convento, con superficie de 24,554.41 m2, y clave catastral 14 01 042 01 001 058; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, así como la aplicación de la normatividad por zonificación para el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6).

Lo anterior dada la propuesta del promotor de un desarrollo exclusivamente habitacional, lo que permite la consolidación de la zona conservando el carácter residencial, dada la ubicación y superficie del predio en una zona que cuenta con infraestructura y servicios urbanos y viales adecuados para el desarrollo que se pretende llevar a cabo en el sitio, en el que se entremezclan actividades habitacionales, comerciales y de servicios, con edificaciones de tipo vertical que permiten dotar al predio de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, con la utilización de vacíos urbanos, dando un carácter de modernidad al sitio con el desarrollo de un proyecto que generara un impacto visual favorable de la zona, integrándose a su entorno, en congruencia con la políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con lo que a su vez es coherente a lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, asimismo se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo

que repercute la generación de empleos y mejoramiento de nivel de vida de la población, no obstante y de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de población solicitado se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo 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, de acuerdo al uso autorizado.
- 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 ó el organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene la capacidad para la dotación de tomas de agua 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 operadora por dichas entidades.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelo necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
- Los parámetros normativos a aplicar en el proyecto a desarrollar, serán los considerados para el uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha (H6) que considera la normatividad por zonificación que refiere el plan parcial de desarrollo urbano, conservando el uso de servicios conforme al frente por Boulevard Universitario.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento de, 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.
- 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 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 con las condiciones impuestas, o 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 debe 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, e 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.
- Es obligación de la solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada..."

9. Mediante oficio SAY/DAI/899/2017 de fecha 11 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, del predio denominado Jurica Real Convento, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3595/2017 de fecha 06 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, del predio denominado Jurica Real Convento, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, toda vez que es un proyecto que permite la consolidación de la zona conservando el carácter residencial, dada la ubicación y superficie del predio en una zona que cuenta con

infraestructura y servicios urbanos y viales adecuados para el desarrollo que se pretende llevar a cabo en el sitio, en el que se entremezclan actividades habitacionales, comerciales y de servicios, con edificaciones de tipo vertical que permiten dotar al predio de instalaciones y obras complementarias que otorgan una mayor posibilidad de utilización del suelo, con la utilización de vacíos urbanos, dando un carácter de modernidad al sitio con el desarrollo de un proyecto que generara un impacto visual favorable de la zona, integrándose a su entorno, en congruencia con la políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, con lo que a su vez es coherente a lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, asimismo se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute la generación de empleos y mejoramiento de nivel de vida de la población...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 26 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 a 600 Hab./Ha. (H6), para el predio ubicado en Boulevard Universitario número 319, del predio denominado Jurica Real Convento, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo, así como a las que emita la Secretaría de Movilidad debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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 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 30 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada CGN INDUSTRIAL S. de R.L. de C.V. a través de su apoderado legal el C. Mario de Jesús Chavez Mayer...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 DE JUNIO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la Modificación de la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .89, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40 metros, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santillán S/N, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el ciudadano C. Manuel Borbolla García solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la Modificación de la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .89, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40 metros, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santillán S/N, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y una superficie de 2,087.59 m²; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **156/DAI/2016**.

5. El C. Manuel Borbolla García acredita Mediante la escritura pública 26,766 de fecha 30 de marzo de 2015, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 33, de este partido judicial, se hace constar la protocolización de la autorización de la fusión de los lotes 184 y 186 ubicados en Calle Hacienda Santillán del fraccionamiento El Jacal, y en la que se hace constar la propiedad de los mismos, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 508570/1 de fecha 27 de abril de 2015

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1414/2016 de fecha 08 de agosto de 2016, a efecto de que la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, el **Dr. Manuel Borbolla García, Apoderado de MAJOEN, S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Comercial y de Servicios (CS), así como la modificación del Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) a 0.89, Coeficientes de Uso de suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40, para el predio ubicado en Calle Hacienda Santillán s/n, Fraccionamiento El Jacal, identificado con clave catastral 14 01 001 19 075 010, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior con el objeto de regularizar y ampliar la construcción e instalaciones del edificio de una torre de consultorios médicos bajo régimen de propiedad en condominio.

2. Por medio de la escritura número 13,363 de fecha 28 de octubre de 2005, ante la fe de la Lic. Josefina Pérez Rojas, Notaria Pública Adscrita a la Notaría Número Dos de este partido judicial, se formaliza la constitución de la Sociedad Mercantil denominada “MAJOEN”, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil 31622 de fecha 25 de enero de 2006.

De conformidad con la escritura en mención, se designa al C. Manuel Borbolla García, como Secretario de la Sociedad referida, adicionalmente se le otorga un poder general para pleitos y cobranzas.

3. Mediante la escritura pública 26,766 de fecha 30 de marzo de 2015, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 33, de este partido judicial, se hace constar la protocolización de la autorización de la fusión de los lotes 184 y 186 ubicados en Calle Hacienda Santillán del fraccionamiento El Jacal, y en la que se hace constar la propiedad de los mismos, dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 508570/1 de fecha 27 de abril de 2015.

De acuerdo a la escritura de propiedad los lotes 184 y 186 ubicados en la Calle de Hacienda Santillán, Fraccionamiento El Jacal, que son motivo del presente estudio, conforman una unidad topográfica con superficie de 2,087.59 m²

4. De conformidad con lo señalado en la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los lotes que conforman la poligonal en estudio, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1).

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

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

7. Derivado de lo señalado en el punto anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS20103997, en el que dictaminó como no factible el uso de suelo para ubicar un hospital, lo anterior, toda vez que el uso pretendido se considera como un uso prohibido en áreas con zonificación secundaria asignada para uso habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), de acuerdo a la tabla de normatividad de usos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

8. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de uso de suelo IUS201200483, en el que se le indica a la Sociedad Mercantil denominada "MAJOEN", S.A. de C.V. que se determina no viable ubicar una torre médica en condominio de 27 niveles, con farmacia y perfumería, cafetería, restaurante y locales comerciales, al tratarse de un predio destinado para uso habitacional.

9. Mediante oficio DJV/AC/1159/15, la Delegación Municipal Josefa Vergara Hernández, informó que una vez que se llevó a cabo la verificación de impacto social generado en la zona, este es considerado como negativo, toda vez que los vecinos manifiestan su inconformidad, debido a la problemática que genera la obstrucción de las cocheras de los habitantes de la zona, el incremento de robo de vehículos, así como el aumento de basura que se genera en la zona por parte del personal y los usuarios que asisten a las instalaciones del hospital.

10. Cabe destacar que atendiendo la petición previa del promotor, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, emite al Acuerdo de Cabildo mediante el cual no autoriza el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Comercial y de servicios (CS), así como la modificación del Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) a 0.89, Coeficientes de Uso de suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40, para el predio ubicado en Calle Hacienda Santillán s/n, correspondiente a los lotes 184 y 186 del fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

11. El fraccionamiento El Jacal se encuentra ubicado al poniente de la ciudad de Querétaro, en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, autorizado originalmente para la construcción de vivienda residencial campestre con lotes tipo con superficie de 1,000.00 m², sin embargo debido del crecimiento urbano de la zona se integra con los fraccionamientos Jardines de la Hacienda. Mansiones del Valle, Las Plazas y La Joya, que se interrelacionan a su vez con desarrollos del municipio de Corregidora, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con desarrollos habitacionales en condominio y áreas comerciales y de servicios que inciden principalmente sobre las vialidades primarias de la zona y del fraccionamiento tales como el Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y la Prolongación de Avenida Zaragoza, las cuales corresponden a arterias vehiculares primarias con conexiones vehiculares y peatonales que han detonado la instalación de comercios y de servicios en diversos sitios, destacando actividades comerciales de tipo básico como misceláneas, papelerías, farmacias y servicios como talleres mecánicos, centros educativos, un templo y diversos lotes para consultorios médicos, los cuales brindan servicios tanto a los colonos del fraccionamiento El Jacal, como a los de los fraccionamientos colindantes, sin que se tenga información que permita tener certeza de que la infraestructura instalada de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, es suficiente para soportar la ampliación de servicios pretendidos.

Lo anterior debido a que no se presenta información respecto a la factibilidad de servicios emitido por parte de Comisión Estatal de Aguas (CEA), que den certeza sobre la suficiencia de dotación de servicios para suministrar a la edificación de acuerdo con el uso que se pretende dar, y que adicionalmente señale que la infraestructura sanitaria instalada, permita soportar las descargas que se generaran, producto de las actividades que se llevarán a cabo en el inmueble, toda vez que si bien el Plan Municipal de Desarrollo 2015

– 2018, en su eje 3 contempla, la generación de una ciudad compacta, es necesario que el crecimiento se lleve a cabo de manera ordenada y se cuente con la suficiencia de infraestructura necesaria para que no se genere un impacto negativo en la zona.

12. En lo que se refiere al predio en el que se ubica la torre médica en estudio, su acceso vehicular es a través de la calle Hacienda Santillán, vialidad proyectada para un tránsito local con sección aproximada de 12 metros que considera un camellón central, la cual se conecta con la lateral de Paseo Constituyentes, vialidad sobre la cual en horas de máxima intensidad vehicular se observan puntos de conflicto vial, lo que incide sobre el área en que se ubica el predio dada su cercanía con la incorporación del puente vehicular ubicado al sur poniente del sitio, en donde se observa la falta de elementos de transición, generando cargas y asentamientos vehiculares importantes, que se incrementa con los vehículos de los colonos de los fraccionamientos El Jacal, Mansiones del Valle, Jardines de la Hacienda que transitan por la zona, lo que produce una saturación vehicular.

Se hace notar que el predio en estudio colinda al sur con lotes en que se desarrollo el Hospital San José, con el que tiene una conexión interna de actividades, desarrollados con edificaciones verticales con una tipología que cuenta con características de construcción y altura similares, por lo que se considera como un proyecto de servicios de salud integral, que comparten áreas para dotación de estacionamiento, colindando sobre las calles locales internas del fraccionamiento con edificaciones desarrollada en su mayor parte en dos niveles, con un uso preferentemente habitacional.

13. De acuerdo con la petición y la información proporcionada por el solicitante, si bien su petición es para una torre de consultorios médicos, de revisión a los planos arquitectónicos presentados, considera áreas auxiliares de diagnóstico y tratamiento, así como áreas de hospitalización por lo que corresponde a un Hospital, el cual además de regularizar la construcción actual pretende ampliar la altura a nivel de banqueta para desarrollarse en 25 niveles (planta baja y 24 niveles), proponiendo contar con 5 niveles de estacionamiento subterráneo, para lo cual requiere modificar los siguientes parámetros:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coficiente de ocupación del Suelo (COS)	0.6	0.89	+ 0.29
Coficiente de Utilización del Suelos (CUS)	3.6	17.44	+ 13.84
Altura de la edificación	21 metros	83.40 metros	+ 62.40

14. Como complemento la tabla de normatividad por zonificación y la Norma Técnica de Altura Máxima Construida establecida en el instrumento Técnico – Jurídico de Planeación Urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Haernández, señala que en el caso de aquellos proyectos que pretendan una altura mayor a la permitida en la zonificación deberán considerar las siguientes condicionantes:

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que una vez su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a una vez el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

altura = 1 x (separación entre alineamientos opuestos + remetimiento + 1.50 m).

b) Todas las edificaciones de más de 5 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación lateral que no podrá ser menor a 4 mts., en el caso de predios menores la separación será la del reglamento, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Querétaro, con respecto a patios de iluminación y ventilación.

15. De lo anterior se observa que el proyecto no considera el remetimiento interior respecto al alineamiento de los lotes, así como las restricciones laterales y posteriores señalados por la citada normativa, y así mismo no presenta un análisis sobre la dotación en el número de cajones de estacionamiento que deberá considerar en el proyecto derivado del destino que se pretenda dar al inmueble (sea como hospital o como consultorios médicos), respecto de la superficie de construcción, y así mismo el Coeficiente de Ocupación de Suelos (COS) que presenta la construcción actual, es mayor al solicitado en su petición, lo que deberá verificar el promotor.

16. Revisando el manual de Salud y Asistencia del Sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, considera una clínica como una unidad médica donde se proporcionan servicios de consulta externa, medicina preventiva y curativa, y así mismo a una clínica hospitalaria como unidad en donde además se dan servicios de hospitalización, con tratamiento de medicina preventiva y especialidades básicas y un hospital de especialidades a una unidad médica en que se realiza consulta y hospitalización en una o varias ramas específicas de la medicina, donde se recomienda la ubicación de clínicas hospital en zonas con uso de suelo comercial y de servicios, condicionado en zonas de uso habitacional y sobre un corredor urbano, siendo

recomendable sobre vialidades primarias y/o secundarias urbanas, sin embargo la normativa considera como no recomendable la ubicación de hospitales en zonas habitacionales.

17. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente el predio cuenta con frente a la calle Hacienda Santillan, con un flujo vehicular continuo, existiendo actualmente en los predios en estudio, un inmueble en proceso de construcción que cuenta con 8 niveles a partir del nivel de banquetta, colindando al sur con el hospital San José, predominando el uso habitacional sobre las vialidades locales, calles internas del fraccionamiento, sin embargo sobre Paseo Constituyentes se encuentran clínicas médicas, así como actividades comerciales de mediana y alta intensidad, que incluye edificaciones con ocho niveles de altura.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se pone a consideración **el cambio de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1) a uso Comercial y de servicios (CS), así como la modificación del Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) a 0.89, Coeficientes de Uso de suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40, para el predio ubicado en Calle Hacienda Santillán s/n, Fraccionamiento El Jacal, identificado con clave catastral 14 01 001 19 075 010, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y en caso de que la modificación de uso de suelo, así como la modificación a la normatividad por zonificación sea autorizada, se recomienda condicionar a lo siguiente:**

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo 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, de acuerdo al uso autorizado.
- 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 ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
- 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, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes que le hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de los permisos correspondientes, para el 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 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.

- 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 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.
- 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

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

7. Mediante oficio SAY/DAI/1415/2016 de fecha 08 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la Modificación de la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .89, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40 metros, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santillán S/N, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3595/2017 de fecha 06 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

“**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.”

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera **viable** el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la Modificación de la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .89, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40 metros, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santillán S/N, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Derivado de que la ubicación y superficie del predio, son adecuadas y tienen acceso a través de una vialidad primaria urbana y colindar con lotes de uso mixto, comercial y habitacional, que cuentan con las mismas características del predio, lo que ha generado el establecimiento de actividades heterogéneas que atienden requerimientos de servicios de los colonos, siempre y cuando se de cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento necesarios que garantice que no se ocupará la vía pública para atender su actividad, lo que es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana existente en la zona, y con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio del 2017, en el punto 4, apartado VI, inciso 37, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la Modificación de la Normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a .89, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 17.44 y altura máxima permitida a 83.40 metros, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santillán S/N, correspondiente a los lotes 184 y 186 del Fraccionamiento El Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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 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 30 días hábiles.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Manuel Borbolla García.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 14 CATORCE DE JUNIO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
 2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
 - 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
 - a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología.
 - c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, acuerdo, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

...**SEXTO.** Se autoriza al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, para que otorgue la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de 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. Que mediante escrito presentado por el Lic. Rubén Pozas Gutierrez, representante legal de la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con fecha 09 (nueve) de Agosto de 2016 (dos mil dieciséis), solicita la **Modificación del trazo de la vialidad denominada “Palma Canaria” y Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para una sección de la Avenida Antea y de una vialidad de nueva creación a la que se propone denominar “Bugambilias”, ubicadas en la Fracción A-1, resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad;** y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 2,487 (dos mil cuatrocientos ochenta y siete) de fecha 30 (treinta) de septiembre 2002 (dos mil dos), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número 00008702/0001, el 8 (ocho) de octubre de 2002 (dos mil dos), se constituyó la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante Escritura Pública número 63,910 (sesenta y tres mil novecientos diez) de fecha 15 (quince) de enero 2013 (dos mil trece), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 29256-1, el 28 (veintiocho) de febrero de 2013 (dos mil trece), se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de la sociedad denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, de fecha 11 (once) de diciembre de 2012 (dos mil doce), en donde se acordó entre otros asuntos, el otorgar de forma individual o mancomunada al señor José Oleszcovski Wasserteil y del Doctor Víctor David Mena Aguilar, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Actos de Administración en materia Laboral, Actos de Dominio, así como para Suscribir Títulos de Crédito y operar Cuentas Bancarias.
3. Presenta copia de la Escritura Pública número 14,706 (catorce mil setecientos seis) de fecha 26 (veintiséis) de octubre de 2010 (dos mil diez), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 00368736/0001, el 16 (dieciséis) de diciembre de 2010 (dos mil diez), en la que se hace constar la protocolización del oficio de fusión de predios numero 2010-616 (dos mil diez guión seiscientos dieciséis) de fecha 22 (veintidós) de octubre de 2010 (dos mil diez) otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, para formar una sola unidad con superficie de 584, 591.38 m², conformada por las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Félix Osores Sotomayor, por parte de “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S. A. de C. V., como propietaria de los predios.
4. Mediante Escritura número 31,596 de fecha 30 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público, Adscrito a la Notaria número 32 de esta demarcación notarial, la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V, a través de su representante legal, el Dr. David Mena Aguilar otorga al Lic. Rubén Pozas Gutierrez Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración en materia Laboral, Actos de Administración, Poder Especial para Actos de Dominio y Poder para representar a la sociedad.
5. Mediante copia de la Escritura Pública número 14,797 (catorce mil setecientos noventa y siete) de fecha 10 (diez) de diciembre de 2010 (dos mil diez), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00368737/0001, 00368738/0001, 00368739/0001, el 16 (dieciséis) de diciembre de 2010 (dos mil diez), se hace constar la protocolización del oficio de autorización de subdivisión de predios, numero 2010-698 (dos mil diez guión seiscientos noventa y ocho) de fecha 9 (nueve) de diciembre de 2010 (dos mil diez) otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, del predio señalado en el punto anterior, con una superficie de 584,591.38 m², identificado con la clave catastral 140100122211001, en tres fracciones con la siguientes superficies:

Fracción "A" superficie 237,420.17 m², Fracción "B" superficie 341,757.03 m², Fracción "C" superficie 5,414.18 m², por parte de "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S. A. de C. V., como propietaria del predio.

6. Mediante oficio número DP-145/11, de fecha 17 (diecisiete) de junio de 2011 (dos mil once), la Comisión Federal de Electricidad, emite la Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el proyecto del Centro Comercial y de Servicios, localizado en la Carretera Federal 57 esquina con calle Camelinas, Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro, que incluye las vialidades en estudio y el proyecto de alumbrado en la zona.
7. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/318/2011, de fecha 23 (veintitrés) de septiembre de 2011 (dos mil once), la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza en Materia de Impacto Ambiental la procedencia del proyecto de construcción y operación de la zona habitacional, comercial y de servicios denominada "Plaza Centro" ubicada en el Ejido el Salitre, comunidad de Jurica Querétaro, Qro., dentro de la que se encuentran las vialidades en estudio.
8. Mediante la Licencia de Subdivisión de Predios con folio FUS201300047 de fecha 30 de enero de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la subdivisión en diez fracciones, de la Fracción "B" que cuenta con una superficie de 341,757.03 m², la cual se desprende de la poligonal conformada por las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, quedando de la siguiente manera; Fracción 1: superficie 51,310.35 m²; Fracción 2: superficie 27,002.70 m²; Fracción 3: superficie 8,339.31 m²; Fracción 4: superficie 9,908.63 m²; Fracción 5: superficie 11,146.77 m²; Fracción 6: superficie 66,719.87 m²; Fracción 7: superficie 36,464.87 m²; Fracción 8: superficie 25,436.92 m²; Fracción 9: superficie 58,166.57 m² y Fracción 10: superficie 47,261.04 m². Condicionada que la Fracción 1 corresponde a una sección de vialidad, la cual deberá urbanizar el desarrollador a su costa, dotándola de la infraestructura urbana necesaria y transmitirla a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.
9. Mediante Escritura Pública número 38,238 (Treinta y ocho mil doscientos treinta y ocho) de fecha 18 (dieciocho) de febrero de 2013 (dos mil trece), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00455035/0001, 00455036/0001, 00455037/0001, 00455038/0001, 00455039/0001, 00455041/0001, 00455042/0001, 00455043/0001, 00455044/0001, 00455045/0001, el 20 (veinte) de febrero de 2013 (dos mil trece), se hace constar la protocolización del oficio y plano número "FUS201300047", autorizados con fecha 30 (treinta) de enero de 2013 (dos mil trece), por la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, que autoriza a subdividir en 10 (diez) fracciones, la Fracción "B", la cual se desprende de la poligonal conformada por las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
10. Mediante Escritura Pública número 38,239 (Treinta y ocho mil doscientos treinta y nueve) de fecha 18 (dieciocho) de febrero de 2013 (dos mil trece), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 00455035/0002, el 15 (quince) de marzo de 2013 (dos mil trece), instrumento mediante el cual formaliza la donación de la Fracción 1 con una superficie de 51,310.35 m², resultante de la subdivisión de la Fracción "B", la cual se desprende de la poligonal conformada por las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, por concepto de vialidad, que otorga la sociedad mercantil denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Donante, representada en este acto por su apoderado legal, el doctor Víctor David Mena Aguilar, en favor del Municipio de Querétaro, en su carácter de Donatario, representado por su síndico municipal, Licenciado Sócrates Alejandro Valdez Rosales, en cumplimiento al oficio y plano, número FUS201300047, de fecha 30 de enero de 2013 (dos mil trece) expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.
11. Mediante oficio de fecha 7 (siete) de agosto de 2013 (dos mil trece), la empresa Bienes Raíces Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga la Viabilidad del servicio de agua potable para la vialidad denominada "Palma Canaria" ubicada en la Fracción 1 de la Fracción "B", resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Municipio de Querétaro, Qro., que forma parte del proyecto denominado Complejo Urbano Antea.
12. Mediante oficio de fecha 15 (Quince) de agosto de 2013 (dos mil trece), la empresa Bienes Raíces Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable, entrega planos sellados de agua potable y alcantarillado sanitario, únicamente para tramitar ante el Municipio de Querétaro la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la vialidad denominada Palma Canaria, ubicada en la Fracción 1 de la Fracción "B", resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Municipio de Querétaro, Qro., que forma parte del proyecto denominado Complejo Urbano Antea.
13. El promotor presenta copia del oficio No. SSPM/DAAP/2338/2013 de fecha 06 de noviembre de 2013, mediante el cual la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Autoriza el Proyecto de Alumbrado Público del Corredor Urbano ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
14. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 003/14 de fecha 17 de febrero de 2014, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las vialidades "Palma Canaria", "Palma Washingtonia" y "Avenida Antea", ubicadas en las Fracciones 1 con superficie 51,310.35 m²; Fracción 3 con

superficie 8,339.31 m²; y la Fracción 5 con superficie 11,146.77 m²; resultante de la subdivisión de Predios con folio FUS201300047 de fecha 30 de enero de 2013, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Fracción "B" que de desprende del polígono conformado por las fracciones de las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para su desarrollo en una superficie total de 70,796.43 m².

15. Derivado de la autorización de vialidades referidas en el punto anterior, el promotor quedo sujeto a transmitir a favor del municipio de Querétaro, título gratuito y mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad, una superficie de 70,796.43 m², por concepto de vialidades, de las cuales el promotor dio cumplimiento parcial con la transmisión mediante Escritura Pública número 38,239 (Treinta y ocho mil doscientos treinta y nueve) de fecha 18 (dieciocho) de febrero de 2013 (dos mil trece), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 00455035/0002, el 15 (quince) de marzo de 2013 (dos mil trece), de la Fracción 1 con una superficie de 51,310.35 m², resultante de la subdivisión de la subdivisión de Predios con folio FUS201300047 de fecha 30 de enero de 2013, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, referida en el punto 7 del presente Dictamen Técnico, quedando pendientes por transmitir la Fracción 3 con superficie 8,339.31 m²; y la Fracción 5 con superficie 11,146.77 m²; resultante de la subdivisión mencionada, por concepto de vialidad.
16. Para dar cumplimiento al Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 003/14 de fecha 17 de febrero de 2014, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las vialidades "Palma Canaria", "Palma Washingtonia" y "Avenida Antea" ubicadas en las Fracciones 1, 3 y 5 resultantes de la subdivisión de la Fracción "B" que de desprende del polígono conformado por las fracciones de las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad. el promotor presenta la siguiente documentación:
 - Copia simple del recibo único de pago número Z-3817596 de fecha 05 de mayo de 2014, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$549,430.56 (Quinientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos treinta pesos 56/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de las vialidades Palma Canaria, Palma Washingtonia y Avenida Antea.
 - Copia simple del comprobante de pago número Z-3817597 de fecha 05 de mayo de 2014, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$23,042.21 (Veintitrés mil cuarenta y dos pesos 21/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura de las vialidades Palma Canaria, Palma Washingtonia y Avenida Antea.
 - copia simple de la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal de fecha 13 de mayo de 2014 y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" el 30 de mayo de 2014.
17. Mediante Escritura Pública número 28,806 (Veintiocho mil ochocientos seis) de fecha 23 (veintitrés) de abril de 2014 (dos mil catorce), pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 003/14 de fecha 17 de febrero de 2014, se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las vialidades "Palma Canaria", "Palma Washingtonia" y "Avenida Antea" ubicadas en las Fracciones 1, 3 y 5 resultante de la subdivisión de la Fracción "B" que de desprende del polígono conformado por las fracciones de las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
18. Debido a la modificación en el trazo de la vialidad denominada Palma Canaria, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios número FUS201600276, de fecha 2 de agosto de 2016, autoriza la Fusión de lotes, en que se incluye la Fracción 1 en que se desarrollaba la citada vialidad, para conformar una superficie total de 321,158.20 m², correspondientes a la Fracción B resultante de la subdivisión de la parcela 39, Z-2, P 1/1, con clave catastral 140100122211001, del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
19. Mediante la Licencia de Subdivisión de Predios con folio FUS201600277 de fecha 2 de agosto de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autoriza la subdivisión en nueve fracciones, de la Fracción "B" que cuenta con una superficie de 321,158.20 m², la cual se desprende de la subdivisión de la parcela 39, Z-2, P 1/1, con clave catastral 140100122211001, del Ejido Jurica, quedando de la siguiente manera; Fracción B-1: superficie 11,635.86 m²; Fracción B-2: superficie 5,935.47 m²; Fracción B-3: superficie 5,935.47 m²; Fracción B-4: superficie 92,262.20 m²; Fracción A-5: superficie 10,679.06 m²; Fracción B-6: superficie 53,052.92 m²; Fracción B-7: superficie 48,174.94 m²; Fracción B-8: superficie 93,356.83 m² y Fracción B-9: superficie 125.45 m².

Se hace notar que de las fracciones resultantes, la sección de vialidad denominada Palma Canaria que se modifica su trazo, así como las vialidades de nueva creación, se desarrollarán en la Fracción B-6 con superficie 53,052.92 m²; resultante de la Subdivisión de Predios con folio FUS201600277 de fecha 2 de agosto de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, misma que queda condicionada a urbanizar por parte del desarrollador a su costa, dotándola de la infraestructura urbana necesaria y transmitirla a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro.
20. De acuerdo al proyecto de trazo de las vialidades presentado por la empresa, la vialidad a modificarse se encuentra ubicada en sentido norte sur corresponde a la denominada Palma Canaria, se conforma por tres secciones diferentes, con ancho de calles de 30.00 metros, 34.00 metros y 21.00 metros, arroyos viales de 10.50 metros, en las tres secciones mencionada, banquetas

de 2.00 metros a ambos lados en todo el desarrollo de la vialidad, un segmento de la vialidad cuenta con camellón central con sección de 5.00 metros, dos tramos con canal pluvial a cielo abierto con sección de 5.00 metros y área verde a los lados de 2.00 metros y tres glorietas de distribución. Dicha vialidad parte al norte con la ampliación incluida en el proyecto de la calle Camelinas y al sur colinda con parcelas 32 y 33 del Ejido El Salitre, dando continuidad de la vialidad conforme a lo proyectado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, interconectándose las vialidades denominadas Palma Washingtonia y Avenida Antea.

La vialidad denominada Palma Washingtonia conserva la ubicación y trazo original, en sentido oriente poniente corresponde un ancho de calle de 21.00 metros, arroyos viales de 7.00 metros, banquetas de 2.00 metros a ambos lados y camellón central de 3.00 metros; dicha vialidad colinda al poniente con glorieta y al oriente con las parcelas 20 y 26 del Ejido Salitre.

El trazo de la Avenida Antea permanece sin cambios, conformado por dos segmentos con una sección vial de 30.00 metros, incluye banquetas de 2.00 metros a ambos lados y camellón central de 5.00 metros; el primer segmento de la vialidad en comento inicia al poniente con el límite de glorieta, con desarrollo al oriente (sección de la vialidad de nueva creación), girando al norte mediante glorieta hasta ser interrumpida por el Centro Comercial Antea, el segundo segmento con sentido norte sur con ancho de calle de 30 metros, arroyos viales de 10.50 metros, cada uno, banquetas de 2.00 metros a ambos lados y camellón central de 5.00 metros; colindando al norte con la ampliación incluida en el proyecto de la calle Camelinas y al sur con el Centro Comercial del mismo nombre.

Referente a **la vialidad de nueva creación** que se pretende denominar Bugambilias, ubicada entre las Avenidas Palma Canaria y la Avenida Antea, se desarrollara en sentido oriente poniente, con una sección de 21.00 metros, arroyos viales de 7.00 metros cada uno, banquetas a ambos lados de 2.00 metros y un camellón central de 3.00 metros, según plano y presupuesto presentado por el promotor, se considera colocar pavimento tipo asfalto con un espesor de 5 centímetros, elaboración de guarniciones y banquetas de concreto (ambos lados), además de contar con su señalización de la vialidad y servicio de Agua Potable, Electrificación, Alumbrado Público, Drenaje Sanitario y Pluvial, Voz y datos entre otros.

Así mismo se incluye una sección de la Avenida Camelinas en sentido oriente – poniente, correspondiente al cuerpo sur, proyectada con una sección vial de 20.00 metros, arroyos viales de 7.00 metros, banquetas de 2.00 metros a ambos lados y camellón central de 3.00 metros.

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

Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para la calle Bugambilias y una sección de la vialidad Avenida Antea			
Presupuesto Urbanización	\$44,154,327.60	X 1.875%	\$827,893.64
Total	\$827,893.64		

22. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las secciones de vialidades de nueva creación y ampliación que se generan, esta se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Calle Bugambilias.
- Avenida Antea

23. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta para la calle Bugambilias no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, y corresponde a una vialidad que se desarrolla en sentido oriente - poniente propuesta dentro del Esquema de Desarrollo Urbano de El Salitre, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica.

- Calle Bugambilias.

Para la Avenida Antea se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta da continuidad de oriente - poniente a la vialidad autorizada mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 003/14 de fecha 17 de febrero de 2014, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica.

- Avenida Antea.

24. 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 al reconocimiento vial la cantidad de \$1884.23

El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

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

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 para la Modificación del trazo de la vialidad denominada Palma Canaria y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las vialidades de nueva creación, ubicadas en la Fracción B-6 con superficie 53,052.92 m², resultante de la Subdivisión de Predios con folio FUS201600277 de fecha 2 de agosto de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad**
2. Respecto a la NOMENCLATURA de la sección de vialidad que se ubica en la intersección de la vialidad con el mismo nombre, a la que da continuidad, proveniente de norte – sur, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad en la Fracción B-6, resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para quedar de la siguiente manera:**

- **Avenida Antea.**

Con relación a la NOMENCLATURA de la vialidad de nueva creación ubicada entre la Avenida Palma Canaria y Avenida Antea, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico FAVORABLE para la autorización de la nomenclatura de la vialidad en la Fracción B-6, resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, para quedar de la siguiente manera:**

- **Calle Bugambilias.**

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, el antecedente número 21, 24 y por concepto de Derechos de Nomenclatura, la siguiente cantidad:

Calle Bugambilias y una sección de la vialidad Avenida Antea				
Denominación	Longitud ml.	Por cada 100.00 ml.	Por cada 10.00 mts.	Total
		100.00 ML	Excedente	
		\$ 601.12	\$ 60.11	
Bugambilias	185.30	\$601.12°	\$511.80	\$1,112.92
Avenida Antea	336.17	\$1,803.36	\$217.41	\$2,020.77
Subtotal				\$3,133.69
Total				\$3,133.69

(Tres mil ciento treinta y tres Pesos 69/100 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 autorización correspondiente.
5. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como a lo dispuesto en el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 003/14 de fecha 17 de febrero de 2014, en que se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las vialidades "Palma Washingtonia" y "Avenida Antea", derivado de la presente modificación en el trazo de la vialidad denominada Palma Canaria y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las vialidades de nueva creación, el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, una superficie de 53,052.92 m²; resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número folio FUS201600277 de fecha 2 de agosto de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano por concepto de vialidad, para lo cual se deberá modificar o cancelar según corresponda, la Escritura Pública número 38,239 (Treinta y ocho mil doscientos treinta y

nueve) de fecha 18 (dieciocho) de febrero de 2013 (dos mil trece), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 00455035/0002, el 15 (quince) de marzo de 2013 (dos mil trece), instrumento mediante la cual formalizó la donación de una superficie de 51,310.35 m², a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, por concepto de vialidad, que otorgó la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” Sociedad Anónima de Capital Variable, correspondiente a la sección del trazo original de la calle Palma Canaria.

6. Queda condicionado a presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo máximo de 15 días contados a partir de la legal notificación del presente, el recibo de pago correspondiente de los derechos de Supervisión y Nomenclatura señalados en el punto 21 del Dictamen Técnico y Resolutivo número 3 del presente Dictamen Técnico, el cual se realizará según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el ejercicio fiscal 2017, con costo al solicitante.
7. Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, en un plazo de 30 (treinta) días a partir de la emisión del presente, la Aprobación emitida por el Departamento de Alumbrado Público adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, del Proyecto del Alumbrado Público para las vialidades a desarrollar en la Fracción B-6 de la subdivisión de la Fracción “B” que se desprende del polígono conformado por las fracciones de las Parcelas 1 Z-1 P1/2, 2 Z-1 P1/2, 18 Z-1 P1/2, 19 Z-1 P1/2 y 25 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre así como de las Parcelas 31 Z-2 P1/1, 36 Z-1 P1/1 y 39 Z-2 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
8. Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el proyecto de instalaciones de agua potable, drenaje y alcantarillado, del Complejo Urbano Antea, autorizado por las instancias correspondientes, en un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la autorización del presente acuerdo.
9. 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.
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.
11. Protocolización de la subdivisión 2016 de la Licencia de Subdivisión de Predios número folio FUS201600277 de fecha 2 de agosto de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano por concepto de vialidad.

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 la **Sociedad Mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V.,** a través de su representante, la **Autorización para la Modificación del trazo de la vialidad Palma Canaria y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para las vialidades de nueva creación, ubicadas en la Fracción A-1 con superficie 53,052.92 m²; resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad. Quedando el trazo y superficie de las vialidades, conforme a lo señalado en los puntos x y x 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 la empresa denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios S.A. de C.V., a través de su representante, la **Autorización de la NOMENCLATURA de la ampliación de vialidad y vialidad de nueva creación, ubicadas en la Fracción B-6, resultante de la subdivisión de la fracción B, que se desprende de la fusión de la fracción B, resultante de la subdivisión de predios del polígono conformado en su momento por las parcelas 31 Z-2 P 1/1, 36 Z-1 P 1/1, 39 Z-2 P 1/1 del Ejido Jurica y 1, 2, 18, 19, y 25 Z-1 P 1/2 del ejido El Salitre, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para quedar conforme a lo establecido en el considerando número xxx del Dictamen Técnico, así como los Resolutivos del Dictamen x y x, señalados dentro del presente Acuerdo.**

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los puntos 15, 16, 17 Y 21 del presente Dictamen Técnico, así como a lo señalado en los puntos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Y 10 de los Resolutivos del Dictamen Técnico del presente, para lo cual se instruye al Síndico Municipal para que suscriba los instrumentos públicos 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, de una superficie de 53,052.92 m²; resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número folio FUS201600277 de fecha 2 de agosto de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano por concepto de vialidad, que incluye la fracción de cumplimiento a lo dispuesto tanto por el Acuerdo emitido por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con expediente número 003/14 de fecha 17 de febrero de 2014, en que se Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las vialidades “Palma Washingtonia” y “Avenida Antea”, por concepto de vialidad derivada de la presente modificación en el trazo de la vialidad denominada Palma Canaria y la las vialidades de nueva creación.

Para lo anterior se instruye al Síndico Municipal, para suscribir la modificación o cancelar según corresponda, de la Escritura Pública número 38,239 (Treinta y ocho mil doscientos treinta y nueve) de fecha 18 (dieciocho) de febrero de 2013 (dos mil trece), inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 00455035/0002, el 15 (quince) de marzo de 2013 (dos mil trece), instrumento mediante la cual formalizó la donación de una superficie de 51,310.35 m², a título gratuito a favor del municipio de Querétaro, por concepto de vialidad, que otorgó la sociedad mercantil denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” Sociedad Anónima de Capital Variable, correspondiente a la sección del trazo original de la calle Palma Canaria.

QUINTO. 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 darán acceso las vialidades, las cuales para su desarrollo deberán dotarse de los servicios necesarios de infraestructura o que requieran 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.

SEXTO. El propietario será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades objeto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento municipal.

SEPTIMO. 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.

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

SEGUNDO. 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 oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección General Jurídica Municipal, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., A 16 DE FEBRERO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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



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”.