

Responsable de la Gaceta Oficial:
Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda
Secretario del Ayuntamiento



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

18 de Julio de 2017 · Año II · No. 45 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el Cambio de uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 24 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Miguel Ángel de Quevedo S/N, Fraccionamiento La Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.
- 28 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 16.34 m, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.62 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.45 para el predio ubicado en la calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Av. Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.
- 32 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 43 Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación y restricciones de construcción para el lote de terreno marcado con el número 53, Manzana 2, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, Fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 48 Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8 del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 55 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “LOS SAUCES”, ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 3 Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 4,072.402 m², consistente en “12 VIVIENDAS Y 15 ÁREAS PARA VIVIENDA” de esta ciudad.
- 59 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio de Tipo Popular denominado “CONDOMINIO 8”, perteneciente a la “UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”, ubicada en Avenida Sonterra 3002-1, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “71 ÁREAS PARA VIVIENDA”.

- 66 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en Boulevard del Cimatario, número 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 75 Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HACIENDA CANTALAGUA”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 7,730.71 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en “ 62 VIVIENDAS”.
- 79 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 “TURIN”, ubicado en Circuito Puerta del Sol número 746, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “109 VIVIENDAS”.
- 86 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio de Tipo Popular denominado “CERRADA JADE”, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “83 VIVIENDAS”.
- 93 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 “HALCÓN”, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m², consistente en: “94 VIVIENDAS”.
- 100 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 “ARBOLEDA”, ubicado en la Avenida Paso de los Toros No. 1791, Lote 11, Manzana 1, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “111 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 107 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO C”, perteneciente a la Unidad Condominal Misión de San Jerónimo, ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7200, Fracción del Predio El Salvador, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “11 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 111 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “BOJAI 47 ELITE”, ubicado en Circuito Agaves sin número, lotes 4 y 5 de la manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,741.181 m², consistente en “47 ÁREAS PARA VIVIENDA”.

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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se deja sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, y se Autoriza el Cambio de uso de Suelo a Industria Ligera (IL), para el predio resultante de la fusión de predios FUS201700061, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de ese Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad, y los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.
4. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8 de dicho Código señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
5. Ahora bien, son atribuciones de los Municipios, según lo dispuesto en el artículo 10 fracción I y V de dicho Código Urbano del Estado de Querétaro, entre otras, las que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; así como la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.
6. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. Que en fecha 8 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica de Conservación (PEAC) a uso Mixto (Habitacional con densidad de población de 400 Hab./HA y Comercial), para las parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

9. Que en fecha 19 de mayo de 2010, se autorizó el Acuerdo emitido por la Entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, por el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", mismo que en sus resolutivos SEGUNDO, TERCERO y TRANSITORIO TERCERO, estable las siguientes obligaciones:

"SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los montos referidos en los considerandos 18 y 19 del Dictamen Técnico por concepto de impuestos por Derechos de Supervisión, la superficie Vendible Habitacional y Comercial de la Etapa I.

TERCERO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los puntos 11, 18, 19, 20 y 22 del presente dictamen técnico, así como a lo señalado en los puntos 2 al 10 de los Resolutivos del citado Dictamen.

...

TRANSITORIO TERCERO. La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, remitir copia certificada a la Secretaría Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal."

10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de junio de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización del Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/Ha, para la Parcela 121 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista ubicada en el Camino a la comunidad de Loma de Chino, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional popular, en el Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

11. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 28 de abril de 2017, los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados Fiduciarios del Fiduciario Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, en el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración 2958, solicitan lo siguiente:

"A).- Revocación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de este Municipio, signada por el entonces Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el Ing. Marco A. del Prete T., en fecha 19 de mayo de 2010 y autorizada a favor del extinto Fideicomiso Traslato de Dominio con Reserva del Derecho de Reversión número F/720, denominado fideicomiso "QUERÉTARO BUENAVISTA", Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (antes IXE BANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero, División Fiduciaria)..."

y

"B).- Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Uso Mixto (Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha y Comercial) a Industria Ligera, para el predio resultante de la Fusión que hoy forma parte del patrimonio fideicomitado a favor de nuestra representada...con una superficie de 404,925.078 m²."

Radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 96/DAI/2017.

12. La solicitante acredita la legal existencia, la debida representación y la propiedad a través de los siguientes instrumentos:

12.1. Escritura pública número 70,914 de fecha 21 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, notario adscrito a la Notaría pública número 16 de esta demarcación notarial, a través de la cual se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2958.

12.2. Escritura Pública número 48,170 de fecha 17 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, a través de la cual se protocoliza el Acta de Sesión de del Consejo de Administración de Banco Invex, S.A.I.B.M, Invex Grupo Financiero, en la que se nombra como delegados fiduciarios a Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, y

12.3. Escritura Pública número 36,486 de fecha 18 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, a través de la cual se protocoliza la fusión de predios FUS201700061 de fecha 14 de marzo de 2017, misma que acredita una superficie total 404,925.078 m², conformada por las parcelas 121 Z-4 P1/1 y parcelas 88, 89, 115 y 116 todas de la Z-4 P 1/1.

13. De la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/858/2017 de fecha 3 de mayo de 2017, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, de conformidad con las facultades que le fueron delegadas y toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el

artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

14. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/859/2017 de fecha 3 de mayo de 2017, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro le corresponde actuar de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mismo que a la letra señala:

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

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

15. Que mediante oficio SEMOV/1082/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 29 de mayo de 2017, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de folio ETM/042/2017, relativo al cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Comercio, a Industria Ligera, para las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 121 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; misma que se cita continuación:

"ANTECEDENTES:

- 1 Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, el **28 de abril de 2017**, los C.C. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, solicitan modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, consistente en el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha y Comercial a Industria Ligera, para las parcelas 115 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 88 Z-4 P1/1, y cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha a Industria Ligera para la Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 404,925.078m².
- 2 Mediante oficio SAY/DAI/859/2017 recibido el **08 de mayo de 2017**, la Secretaría del Ayuntamiento solicita estudio técnico y/o consideraciones respecto a la petición de los C.C. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, adjuntando a dicha petición copia simple de los siguientes documentos:
 - a) Escrito de solicitud de fecha 27 de abril de 2017;
 - b) Identificaciones oficiales a nombre de Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García;
 - c) Escritura Pública número 70,914 de fecha 21 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra notario adscrito a la Notaría número 16 de esta demarcación notarial, a través de la cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración 2958, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 220628/14 y 281327/7;
 - d) Escritura Pública número 48,170 de fecha 17 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Miguel Espíndola Bustillos, Notario Titular de la Notaría número 120 de la Ciudad de México, a través de la cual se protocoliza parcialmente el acta de sesión del Consejo de Administración de BANCO INVEX, S.A.I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO de fecha 22 de septiembre de dos mil dieciséis, y mediante la cual se designan como delegados Fiduciarios a Salvador Montoya García y Carlos Mercado Villalobos;
 - e) Escritura pública número 36,486 de fecha 18 de abril de 2017, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario Adscrito a la Notaría número 22 de esta demarcación notarial, a través de la cual se protocoliza la Licencia de Fusión de predios FUS201700061 misma que ampara una superficie de 404,925.078m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 560075/1;
 - f) Escritura pública número 57,205 de fecha 30 de junio de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría número 31 de esta demarcación notarial, a través de la cual se hace constar la Reversión de la propiedad, cesión de derechos y la extinción total del Fideicomiso Traslative de Dominio con reserva del derecho de reversión número F/720, denominado "QUERÉTARO BUENAVISTA", inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 281327/5;
 - g) Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, de fecha 19 de mayo de 2010, por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Galaxia Buenavista, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui;

- h) Acuerdo de fecha 8 de agosto de 2006, a través del cual el H. Ayuntamiento aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a uso mixto (Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha y Comercial), para las parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui; y
- 3 De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, documento técnico jurídico de planeación ecológica, aprobado por el H. Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 27 del 16 de mayo de 2014 y en la Gaceta Municipal del Municipio de Querétaro No. 36 Tomo II de fecha 13 de mayo de 2014; el predio en estudio se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 30 "Zona Urbana Buenavista", con política principal Urbana, compatible con usos urbanos.
- 4 De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007, modificado el 1 de Marzo del 2008, publicado en el periódico oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" con fecha 1 de Abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 007/0002, el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 400 habitantes por hectárea (H4).
- 5 El solicitante presenta anteproyecto de lotificación dónde se muestra el acceso al conjunto, las vialidades interiores, zonas de equipamiento, áreas verdes y comerciales.
- 6 De acuerdo a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica Agrícola de conservación (PEAC) a Uso Mixto (Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha y Comercial), para las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui. En dicho acuerdo se determinan las siguientes condicionantes al predio, de las cuales no se adjunta información que acredite su cumplimiento:
- I. Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia las parcelas, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Comisión Estatal de Caminos y/o la Secretaría de Obras Públicas Municipales le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso. El costo de las obras correrán por cuenta del promotor o promotores en la zona;
 - II. Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda. El costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
 - III. Presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas o la Comisión Nacional del Agua para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona.
 - IV. Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los proyectos y documentación que le solicite para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en los Títulos Tercero y Cuarto del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- 7 De acuerdo a la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de junio de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización del Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/Ha, para la Parcela 121 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista ubicada en el Camino a la comunidad de Loma de Chino, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo habitacional popular, en el Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. En dicho acuerdo se determinan las siguientes condicionantes al predio, de las cuales no se adjunta información que acredite su cumplimiento:
- I. Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Comisión Estatal de Caminos y/o la Secretaría de Obras Públicas Municipales le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso. El costo de las obras correrán por cuenta del promotor o promotores en la zona.
 - II. Previo a su desarrollo, deberá contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de los servicios de electrificación, emitidos por las autoridades correspondientes, realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
 - III. Presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas o la Comisión Nacional del Agua para el desalojo de las aguas pluviales en el zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona, así como realizar la separación de aguas

- negras y aguas grises, para el reúso de estas últimas en servicios sanitarios y riego de áreas verdes al interior del desarrollo.
- IV. Presentar ante la dirección de Desarrollo Urbano Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en los títulos tercero y cuarto del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
 - V. El desarrollador deberá cumplir con las medidas de mitigación que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y las correspondientes que señale la Semamat, para el caso de ubicarse en zona de uso forestal, dotando de zonas arboladas en el área verde asignada con un carácter sustentable a efecto de garantizar su mantenimiento, en el que se incluyan depósitos (aljibes) para el reúso de aguas tratadas, con el sembrado de árboles maduros de por lo menos 4" de diámetro en su tronco y una altura mayor a cinco metros.
 - VI. La construcción de las calles y vialidades deben ser elaborados con materiales permeables para permitir la infiltración, ya que la zona descansa sobre suelos con alta infiltración, así mismo deberá respetar los árboles mayores a 2 metros de altura que se ubiquen en la zona, e incluirlos como parte del proyecto arquitectónico.
 - VII. Presentar el dictamen de impacto vial emitido por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal para el proyecto en la zona de influencia y derivado del mismo, debiendo realizar las medidas de mitigación vial que la misma indique.

ARGUMENTOS:

- 1 De conformidad con el Código Municipal de Querétaro, se establece que a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, le corresponde "... elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción y competencia, en conjunto con la Secretaría de Movilidad..." así como "...Participar en la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano correspondiente al Municipio de Querétaro en la zona conurbada, en forma conjunta y coordinada con la Secretaría de Movilidad...". Por tal motivo, y a fin de emitir una opinión técnica al respecto de lo solicitado, esta Secretaría elabora y remite el presente estudio técnico en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal.
- 2 De conformidad con el Artículo 134 del Código Municipal de Querétaro, son fines del municipio a través del Ayuntamiento, lograr el adecuado desarrollo de sus asentamientos humanos, lograr la participación ciudadana en el desarrollo de los planes y programas municipales, preservar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, entre otros.
- 3 De conformidad con el Artículo 2 de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Asimismo, el Artículo 4 refiere que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:
 - I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
 - II. **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
 - III. **Derecho a la propiedad urbana.** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asumir responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
 - IV. **Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
 - V. **Participación democrática y transparencia.** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
 - VI. **Productividad y eficiencia.** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones,

creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

- VII. **Protección y progresividad del Espacio Público.** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- VIII. **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. **Sustentabilidad ambiental.** Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y
- X. **Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

De la misma manera, el Artículo 5 de la citada Ley señala:

“Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior (Artículo 4), sin importar el orden de gobierno de donde emana.”

Asimismo, el Artículo 71 de dicha Ley señala:

Las Políticas y Programas de Movilidad deberán:

- I. **Procurar la accesibilidad universal** de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, **priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;**
- II. **Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades** que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. **Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos,** favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. **Promover la innovación tecnológica** de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. **Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados,** a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan **reducir la dependencia del uso del automóvil particular,** aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una **mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados** y hacerlos más eficientes;
- VII. Establecer políticas, planes y programas para la **prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad;**
- VIII. Promover el **acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente,** incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- IX. **Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte,** por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público
- X. **Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos,** que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y
- XI. **Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional,** entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a **racionalizar el uso del automóvil** entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

4 Del mismo modo, su Artículo 73 señala:

“La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales deberán **promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana sustentable** y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, **desestimular el uso del automóvil particular**, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: **personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado**, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.”

5 La Ley que regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta determina el derecho a la movilidad del ser humano con sus propios medios en las vías públicas del territorio estatal, en las mismas condiciones que los usuarios de vehículos motorizados y en **condiciones preferentes en la infraestructura ciclista**, por lo que **toda vía pública que sea construida deberá contemplar la posibilidad de incorporar derechos de vía para la circulación gratuita de bicicletas como medio de transporte**.

6 El **Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018** establece en su Eje 3 “Ciudad Compacta”, la necesidad de promover la Ciudad Compacta dentro del Municipio de Querétaro, a fin de evitar desplazamientos hacia zonas más alejadas y disminuir las distancias, reducir la segregación y exclusión, disminuir el consumo energético y la emisión de CO₂, y reducir los costos de servicios públicos. Así como impulsar el uso de nuevas tecnologías verdes, **promover la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) e impulsar la preservación de áreas verdes y zonas naturales**.

Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeación ambiental y Planeación urbana municipal aplicables al predio

7 De conformidad con el Artículo 242 del Código Municipal de Querétaro, los **Criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico serán considerados en las autorizaciones para el cambio de uso del suelo**, el ordenamiento ecológico local, los planes de desarrollo urbano y otros planes territoriales.

8 De conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL MQ) se determina lo siguiente:

a) El Lineamiento L30 aplicable a la Unidad de Gestión Ambiental No. 30 “Zona Urbana Buenavista”, señala que para dicha Unidad, se deberá: “Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles para amortiguar los conflictos e impactos ambientales de acuerdo al crecimiento natural de la población, sus aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo y a los instrumentos de planeación urbana vigentes en el Municipio”.

Dicho Ordenamiento establece Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos aplicables a las UGAS con Política Principal Urbana, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;
- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;
- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
- “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”; entre otros.

b) Dicho Ordenamiento además establece Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos aplicables a las UGAS con Política Principal Urbana, a fin de “...contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos...”, dichos Criterios establecen que:

- “Las autoridades federales, estatales y municipales, en la esfera de su competencia, deberán tomar en cuenta el Programa de Ordenamiento Ecológico Local para la formulación, actualización o ejecución de los instrumentos de planeación urbana.”;
- “En la determinación de los usos de suelo de los instrumentos de planeación urbana o en sus modificaciones, se buscara lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitara el desarrollo de esquemas segregados o monofuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva”;

- “En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental”;
 - “Se deberá privilegiar a través de incentivos, el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental, así como modos de movilidad no motorizada y accesibilidad universal”; entre otros.
- c) Asimismo, el Ordenamiento establece Estrategias de Desarrollo Urbano, las cuales determinan lo siguiente:
- **EDU-01. Desarrollar las actividades urbanas de acuerdo a lo dispuesto al Plan Municipal de Desarrollo e instrumentos de planeación urbana vigentes**, evitando el desarrollo de proyectos urbanos con falta de acreditación legal y falta de apego a la normatividad en materia ambiental vigente.
 - **EDU-02. Informar claramente los polígonos de los actuales centros de población y las zonas proyectadas para el crecimiento de la mancha urbana** para que la población tenga pleno conocimiento de los límites permitidos para el desarrollo de proyectos urbanos.
 - **EDU-03. Priorizar la utilización de los espacios vacíos y la densificación urbana** para el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado en el interior de los centros de población.
 - **EDU-04. No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales**, incluyendo zonas de recarga hidrológica, así como las identificadas en los Atlas de Riesgo, con pendiente mayores a 20° o zonas de influencia de instalaciones que puedan representar una amenaza químico-tecnológica, sanitaria o cualquier otra que pueda representar un riesgo para la población.
 - **EDU-05. Asegurar que en la generación de aguas residuales se cuente con sistemas de tratamiento** que cumplan con la NOM correspondiente.
 - **EDU-06. Establecer sistemas de drenaje independientes para aguas pluviales**, aguas grises y aguas negras en la edificación de nuevos desarrollos.
 - **EDU-07. Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines** de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural.
 - **EDU-08. Generar y operar un Programa Integral Municipal de Manejo de Residuos sólidos**, que contemple la separación, recolección, disposición y las acciones municipales del Programa Municipal de Educación Ambiental.
 - **EDU-09. Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA's de Protección**, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.

9 De conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, se determina lo siguiente:

- a) El predio se encuentra ubicado contiguo a zonas con uso de suelo asignado Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico del predio en cuestión, se determina que se encuentra en una zona primordialmente de uso agrícola, fuera del contexto urbano de la Ciudad de Querétaro, ubicada en un área de alta importancia ecológica como recarga hídrica de la Microcuenca Buenavista, cuenta con escurrimientos naturales y se encuentra cercana a una zona con riesgo de inundación. Asimismo, los servicios ambientales que tanto el predio, como la zona en la que se encuentra, brindan al Municipio de Querétaro son de gran importancia, por lo que la generación de externalidades negativas por el proyecto pretendido, deberán ser mitigadas a costo del propietario.

En materia de movilidad, se determina que el predio se ubica fuera de la mancha urbana, la zona no cuenta con conectividad ni accesibilidad peatonal, ciclista ni de con la red de transporte público metropolitano, lo cual implica que la mayor parte que los viajes generado desde y hacia el predio se hagan por medio de automóvil. El predio se encuentra frente a una vialidad con jerarquía rural, por lo que el predio no es compatible con usos de suelo de alta intensidad. Asimismo es necesaria la adecuación, rehabilitación y/o construcción de la infraestructura necesaria para garantizar los viajes peatonales, ciclistas y en transporte público, desde y hacia el predio.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE** la solicitud realizada por los C.C. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, consistente en el cambio de uso de suelo de Uso Mixto (Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha y Comercial) a Industria Ligera, para las Parcelas 115 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 88 Z-4 P1/1, y cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de 400

Hab/Ha a Industria Ligera para la Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 404,925.078 m². Por lo cual, a efecto de que sea viable dicha autorización, el solicitante debe implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por la misma, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

1 Dotación de infraestructura básica

- a) **Previo a su desarrollo, deberá contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de los servicios de electrificación, emitidos por las autoridades correspondientes, realizar las obras de infraestructura urbana y de cabecera (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.**

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

- a) Se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Comisión Estatal de Caminos y/o la Secretaría de Obras Públicas Municipales le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas les señalen por ampliación en la sección de la vialidad de acceso, El costo de las obras correrán por cuenta del promotor o promotores en la zona.
- b) Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en los conjuntos habitacionales existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc. Así mismo deberá incluir las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto para su realización por parte del solicitante. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis y emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal, cuyo cumplimiento estará condicionado a la emisión de la Terminación de Obra y la Licencia de Funcionamiento correspondiente.
- c) Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.
- d) Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberá abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.
- e) Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal y transversal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal, la incorporación vehicular a la vialidad desde el nivel de banqueta podrá realizarse mediante la generación de una guarnición de tipo pecho de paloma, únicamente frente a los accesos vehiculares, siempre y cuando la sección mínima de banqueta libre de desniveles y obstáculos verticales y horizontales sea igual o mayor a 1.20 metros. En el caso de las rampas existentes ubicadas en ambos frentes del predio, deberán ser rehabilitadas para que cumplan con los requerimientos anteriormente mencionados.

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

- f) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberá generar una mezcla armónica de giros, de conformidad con las compatibilidades autorizadas para el uso de suelo asignado al predio.
- g) Las zonas comerciales deberán estar ubicadas en las zonas con frente a vialidad, promoviendo la mezcla de usos y giros complementarios necesarios para el proyecto pretendido.
- h) Cualquier proyecto a realizarse deberá garantizar que los giros que conformen el proyecto no generen contaminación visual, o contaminación por emisión de ruido, por emisión de energía térmica, por emisión de energía lumínica, por emisión de vibraciones, etc. que rebasen los límites establecidos, apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, debiendo garantizar que no se generen molestias a la población.

- i) Las construcciones deberán contar con diseño, materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública, a los usos y giros existentes en el entorno inmediato, y a los diversos giros que se ubiquen al interior del proyecto, particularmente a las zonas con usos de suelo habitacionales existentes. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias de construcción y de funcionamiento correspondientes.
- j) La autorización de cualquier giro o giros específicos que se pretendan desarrollar al interior del predio, queda condicionada a no generar un impacto social negativo en la zona, por lo cual el solicitante deberá ejecutar las acciones de mitigación del impacto urbano que resulten necesarias para garantizar la integración adecuada del proyecto pretendido a su entorno, así como al cumplimiento del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, la normatividad ambiental y demás normatividad aplicable.

4 Dotación de estacionamientos

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

5 Integración sustentable con el medio ambiente

- a) Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con un **Sistema de captación y aprovechamiento del agua pluvial** e infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardinerías inundables, parques esponja, etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona y aguas abajo, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.
- b) El desarrollador deberá cumplir con las medidas de mitigación que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y las correspondientes que señale la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- c) Para el caso de la zona contigua a la Unidad de Gestión Ambiental No. 37 de Aprovechamiento Sustentable “Valle de Buenavista”, zonas federales o forestales y/o contiguas a cuerpos de agua se deberá respetar una restricción mínima de 10 metros y presentar un Estudio de Riesgos y Manifiesto de Impacto Ambiental de acuerdo a los giros pretendido por el desarrollador, a fin de garantizar la no afectación de la UGA No. 37 por contaminación visual, contaminación por emisión de ruido, por emisión de energía térmica, por emisión de energía lumínica, por emisión de malos olores, por emisión de vibraciones, etc., que rebasen los límites establecidos en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.
- d) Dicha zona de amortiguamiento deberá estar en su totalidad al interior del predio, en ella únicamente se permitirá la colocación de depósitos (aljibes) para el reúso de aguas tratadas y pueden ser arbolada con árboles maduros nativos o de bajo consumo de agua de por lo menos 4” de diámetro en su tronco y una altura mayor a cinco metros, en una proporción de 1 árbol por cada 250 m².
- e) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y áreas de transición público - privada deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, para lo cual, el solicitante deberá colocar 1 árbol nuevo por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a cuatro pulgadas y una altura total igual o mayor a cinco metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en áreas verdes y zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.
- f) Presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas o la Comisión Nacional del Agua para el desalojo de las aguas pluviales en el zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo, así como realizar la separación de aguas negras y aguas grises, para el reúso de estas últimas en servicios sanitarios y riego de áreas verdes al interior del desarrollo.
- g) La construcción de las calles y vialidades deberá ser con materiales permeables para permitir la infiltración, ya que la zona descansa sobre suelos con alta infiltración, así mismo deberá respetar los árboles mayores a 2 metros de altura que se ubiquen en la zona, e incluirlos como parte del proyecto arquitectónico.

6 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

- a) Se deberán generar zonas de transición público – privada en el acceso al predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal y una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto de conformidad con cada uso o giro, a fin de que se conformen como zonas

estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones al delimitar los flujos vehiculares de los peatonales al interior del predio.

- b) Las áreas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promueva la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas únicamente podrán estar delimitadas con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros o rejas con alta permeabilidad visual, y no podrán ser muros ciegos.
- c) En caso de que se dispongan áreas destinadas a estacionamiento que sean visibles desde la vía pública, deberán generarse zonas de transición público – privada sobre los alineamientos a fin de mejorar la imagen urbana desde la vía pública, vestibulando dichas zonas de estacionamiento con vegetación baja, árboles u otros elementos arquitectónicos y de paisaje que funcionen como elementos de transición, sin obstaculizar la permeabilidad visual hacia dichas zonas.
- d) Los alineamientos con frente a vía pública del predio deberán estar libres de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie total de la fachada ubicada sobre los alineamientos con frente a vía pública, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.
- e) El proyecto arquitectónico deberá considerar el diseño de la totalidad de sus fachadas, buscando la integración armónica con el contexto urbano existente.

7 Integración armónica de edificaciones en altura

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

8 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

- a) El proyecto deberá considerar los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación. Entre los aspectos relevantes que se deberán considerar se enumeran los siguientes:
 - 8.a.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 centímetros sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 centímetros y no podrá ser menor a 50 centímetros sin contar el ancho de la guarnición.
 - 8.a.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 centímetros;
 - 8.a.3 La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas deberá ser menor al 4%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deberán contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;
 - 8.a.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;
 - 8.a.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm;
 - 8.a.6 Todas las esquinas e intersecciones con senderos peatonales deberán estar habilitadas con rampas de pendiente máxima del 6%, preferentemente de tipo abanico; y demás especificaciones técnicas establecidas en el referido Catálogo; y
- b) No se autorizará la colocación sobre banqueta en las esquinas, ni a lo largo de cruces peatonales, de registros, bocas de tormenta, ni de cualquier otro elemento que constituya un obstáculo vertical u horizontal o riesgo para los peatones y personas con discapacidad.

- c) Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante, libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.20 metros, La franja de servicio existente deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banqueta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización previa para el sembrado de árboles o con árboles existentes, siempre y cuando, con su colocación y una vez que los arboles alcancen la madurez, no reduzcan la sección libre de circulación peatonal de 1.20 metros.
- d) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para acceder al predio deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banqueta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal libre de obstáculos, desniveles y rampas de al menos 1.20 metros.
- e) Los materiales y acabados de las banquetas deberán ser acordes a los existentes, cualquier modificación de los materiales deberá ser autorizada por la Secretaría de Movilidad, siempre y cuando sea armónica con las banquetas existentes en la zona y coherente con el material de las banquetas a lo largo de la calle en la que se ubica el predio y seguro para los peatones.

9 Dotación de Infraestructura Ciclista

- a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 10 cajones de estacionamiento que sean integrados en el proyecto, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

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

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

16. Que Mediante oficio SEDESOL/DDU/COU/EVDU/0598/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 31 de mayo de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible remite la opinión técnica con número de folio 104/17, relativa a la Revocación del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de tipo popular denominado Galaxia Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; misma que se cita a continuación:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 03 de mayo de 2017, el Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, solicita el dictamen técnico para la Revocación del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Expediente número 08/10, de fecha 19 de mayo de 2010, en el que se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, ubicado en camino Loma del Chino s/n, en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

2. Lo anterior con el objeto de atender la petición de los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados fiduciarios del Fideicomiso irrevocable de Administración número 295, Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero, respecto a cancelar el proyecto del Desarrollo Inmobiliario, por así convenir a sus intereses.

3. Mediante la Escritura Pública número 31,860 de fecha 09 de diciembre de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, se hace constar el Convenio al Contrato de Fideicomiso translativo de dominio con reserva del derecho de reversión número F/720, denominado “Fideicomiso Querétaro Buenavista, Ixe Banco, S. A. División Fiduciaria F/720”, sobre un predio correspondientes a las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1 y 116 Z-4 P1/1, pertenecientes al Ejido Buenavista del Municipio de Querétaro; el cual celebran por una parte el

señor Gerardo Gabriel González Fernández, en su carácter de Fideicomitente "A" y Fideicomisario en Primer Lugar; de una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Canarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente "B" y Fideicomisario en Segundo Lugar, representada en el acto por el Lic. Isaac Metta Cohen; por una tercera parte, la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Estoril", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente "C" y Fideicomisario en Tercer Lugar, representada en el acto por el Lic. Horacio Espinosa de los Monteros Cuevas; y de una cuarta parte, "Ixe Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, (Dirección Fiduciaria), en su carácter de "Fiduciario", representado en el acto por la Lic. Idalia Morales Lever, mancomunadamente con el Lic. Armando Jorge Rivero Laing, Director Jurídico.

4. Mediante la Escritura Pública número 32,458, de fecha 27 de enero de 2010, pasada ante la Fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, se hace constar el poder limitado que otorga "Ixe Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, (Dirección Fiduciaria), en su carácter de Fiduciario del "Fideicomiso Querétaro Buenavista, Ixe Banco, Sociedad Anónima, División Fiduciaria F/720", representada por su Delegada Fiduciaria, Lic. Idalia Morales Lever, mancomunadamente con su Director Jurídico, Lic. Armando Jorge Rivero Laing; a favor de los señores Alexandro Ituarte Hesles, Guillermo Adrián Florian Chavez, M. Guadalupe Araceli Aguado Cortés y Horacio Espinosa de los Monteros Cuevas, para que lo ejerciten de manera conjunta o separada, para que tramiten y obtengan todo tipo de autorizaciones, permisos, factibilidades de servicios, así como todo tipo de gestiones que se relacionen con el predio fideicomitido, sea ante autoridades administrativas, civiles, penales, laborales o de cualquier otra índole jurídica, sean federales, estatales o municipales, por lo que de manera enunciativa mas no limitativa podrán hacer trámites ante el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la Dirección de Catastro y Tesorería Municipal, el Registro Público de la Propiedad, la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro y la Comisión Federal de Electricidad; teniendo como limitante no poder firmar escrituras de transmisión de propiedad y no poder suscribir títulos y operaciones de crédito, ni otorgar garantías.

5. Mediante escritura pública número 57,205 de fecha 30 de junio de 2015, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00281327/0005 de fecha 06 de noviembre de 2015, se hace constar la Reversión de la Propiedad, la Cesión de Derechos y la Extinción Total de Fideicomiso Traslato de Dominio con Reserva del Derecho de Revisión Número F/720, denominado Fideicomiso "Querétano Buenavista", que celebran por una parte el señor Gerardo Gabriel González Fernández en su Carácter de Fideicomitente "A" y Fideicomisario en primero lugar, de una segunda parte la Sociedad denominada Estoril, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente "B" y Fideicomisario en segundo lugar, representado en este acto por los señores Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de una Tercera parte, "Banco Mercantil del Norte" (antes banco IXE BANCO, S.A., I.B.M., IXE grupo Financiero, División Fiduciaria), en su carácter de Fiduciario, representado en este acto por sus delgado fiduciarios Licenciandos Mario Fabricio Lima Benavides y Cristina Leonor Guerrero Sarre.

6. Mediante Escritura Publica número 48, 170, de fecha 16 de noviembre de 2016, ante la fe del Notario Titular de la Notaria 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Federal, el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, se hace constar la solicitud de Luis Enrique Estrada Rivero, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, la protocolización parcial del Acta de Sesión del Consejo de Administración de Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, se designa a la señora Talia Ximena Mora Rojas y a los Señores Salvador Montoya García, Carlos Mercado Villalobos, Enrique Huerta Atriano, como Delgado Fiduciarios de esta institución y en consecuencia se les confiere y otorga Poder General de la Sociedad para que lo ejerciten con las siguientes facultades y limitaciones:

- Poder para Representar a la Fiduciaria Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero.
- Poder General para Pleitos y Cobranzas.
- Poder General para Administrar Bienes.
- Poder para Otorgar y Suscribir Títulos y Operaciones de Crédito.
- Poder Especial para Abrir y Cancelar Cuentas Bancarias.
- Poder General para Ejercer Actos de Dominio.

7. Mediante Escritura Pública número 70, 914 de fecha 21 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra. Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00220628/0014, 00281327/00007 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número "2958", que celebran el señor Gerardo Gabriel González Fernández, Representado en este acto por la señora Karla Ifigenia Silva Rodríguez a quien se le denomina indistintamente como Fideicomitente A y/o el Fideicomisario A; Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., Representada por el señor Raúl Ruiz Barrón, a quien en lo sucesivo a denomina indistintamente como Fideicomitente B y/o el Fideicomisario B, quienes conjuntamente podrán ser denominados como los "Fideicomitentes", por una tercera parte "Desarrolladora de Polígonos Empresariales ", S.A. de C.V., representada por los señores por el señor Luis Gabriel Anaya Muñoz a quien en lo sucesivo se le denominara el depositario y el ejecutor del proyecto y "Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de BANCA Múltiple INVEX Grupo Financiero, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios señores Edgar Figueroa Pantoja y Mauricio Rangel Laisequilla, a quien en lo sucesivo se le denomina como la Fiduciaria, y dijeron que ocurren a celebrar un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración:

- Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista.

- Fusión de las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buena Vista.

8. Médiante Escritura pública número 36, 486 de fecha 18 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Jorge García Ramírez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00560075/0001 de fecha 20 de abril de 2017, se hace contar la fusión de predios número FUS201700061 de fecha 14 de marzo de 2017, emitida por la Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro para las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buena Vista.

9. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a Uso mixto (Habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha y Comercial), para las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número P0830/2006 de fecha 22 de septiembre de 2006 otorgó la factibilidad de dotación de energía eléctrica para un lote localizado en las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de la Ciudad de Querétaro, Qro.

11. Mediante Escritura Pública número 25,685, de fecha 01 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, e inscrita bajo el Folio Real número 281327/1 de fecha 3 de Septiembre de 2008, del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad. Documento notarial en el que se hizo constar la protocolización del plano que contiene la fusión de las Parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1 y 116 Z-4 P1/1, en propiedad privada y que fueron pertenecientes al Ejido Buenavista, Municipio de Querétaro, a solicitud del Señor Gerardo Gabriel González Fernández.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-8268 de fecha 02 de enero de 2009, autorizó el uso de suelo para las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido San José Buenavista para Uso Mixto (Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/Ha y Comercial).

13. La Dirección de Tránsito Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/263/2009 de fecha 17 de febrero de 2009, emitió el dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el desarrollo Habitacional denominado "Buenavista", localizado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las siguientes acciones de mitigación vial:

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0424/2009 de fecha 27 de marzo de 2009, otorgó la factibilidad condicionada de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 400 viviendas del desarrollo denominado Buenavista, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de la Ciudad de Querétaro, Qro.

15. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0282/2009 de fecha 21 de abril de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, autoriza en materia de impacto ambiental la procedencia únicamente para 400 viviendas, quedando pendientes 2,150 viviendas, las cuales serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, emitido por la Comisión Estatal de Aguas; para un desarrollo habitacional y comercial denominado "Fraccionamiento Buenavista", que pretende realizarse en un predio ubicado en las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0924/2009 de fecha 10 de julio de 2009, otorgó la factibilidad condicionada de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,000 viviendas del desarrollo denominado Buenavista, ubicado en las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de la Ciudad de Querétaro, Qro.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/3586/2009 de fecha 11 de agosto de 2009, otorgó la Autorización de Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Paseos de Buenavista", ubicado en Camino a Loma del Chino s/n, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

18. Mediante Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Pago de Derechos de Infraestructura para la Prestación de los Servicios a Nuevos usuarios, de fecha 25 de septiembre de 2009, que celebra por una parte la Comisión Estatal de Aguas, representada en el acto por el Ing. Manuel Urquiza Estrada y por la otra parte Ixe Banco, S. A. I. B. M., Ixe Grupo Financiero, representado en el acto por el Arq. Gerardo Gutiérrez Ruiz y EL Lic. Jorge Armando Velázquez González; éste último reconoce un adeudo por concepto de Derechos de Infraestructura conforme a las oficios número VE/0924/2009 y número VE/0424/2009 de fechas 10 de julio y 27 de marzo de 2009, respectivamente, determinado las formas y plazos de pago.

19. Mediante oficio número DDU/COPU/FC7800/2010 de fecha 23 de marzo de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento denominado Paseos de Buenavista así como cambio de denominación a "Galaxia Buenavista", ubicado en Camino a Loma del Chino s/n, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, quedando las superficies como a continuación se enlistan:

20. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con expediente EXP.- 08/10 de fecha 19 de mayo de 2010, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buena Vista", ubicado en Camino Loma del Chino s/n, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

21. Para dar cumplimiento parcial al Acuerdo Segundo del Acuerdo identificado con expediente EXP.- 08/10 de fecha 19 de mayo de 2010, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buena Vista", ubicado en Camino Loma del Chino s/n, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta:

- Comprobante de pago folio H0856083 de fecha 22 de noviembre de 2010, relativo a los derechos de supervisan de la Etapa 1.
- Comprobante de pago folio H0835607 de fecha 18 de noviembre de 2010, relativo a los impuestos por superficie vendible habitacional de la Etapa 1.

22. Para dar cumplimiento parcial al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con expediente EXP.- 08/10 de fecha 19 de mayo de 2010, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buena Vista", ubicado en Camino Loma del Chino s/n, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta:

- Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga de fecha 28 de enero de 2011 Tomo CXLIV de fecha 14 de febrero de 2011 y Tomo CXLIV de fecha 04 de febrero de 2011.

OPINIÓN TÉCNICA:

Con base en lo anterior, una vez concluidos los trabajos del análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento de Querétaro, **sea iniciado el proceso correspondiente para la Revocación a fin de dejar sin efectos, la Autorización del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Expediente número 08/10, de fecha 19 de mayo de 2010, en el que se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buenavista", ubicado en camino Loma del Chino s/n, en la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

Lo anterior dada la petición, y por así convenir a los intereses de los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados fiduciarios del Fideicomiso irrevocable de Administración número 295, Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero, promotores del desarrollo, respecto a cancelar el proyecto del Desarrollo Inmobiliario, considerando el incumplimiento a las obligaciones referidas en los Resolutivos del citado Acuerdo y señaladas en los antecedentes del presente, y Derivado de la inspección realizada al sitio, en la que se verificó que el fraccionamiento "**Galaxia Buenavista**" se encuentra sin desarrollar en ninguna de las etapas autorizadas.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales el concepto de los servicios prestados por la Emisión de la presente Opinión Técnica, relativo a la Cancelación del Acuerdo identificado con expediente EXP.- 08/10 de fecha 19 de mayo de 2010, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Galaxia Buena Vista", la cantidad de \$ 2, 824.83, por lo que el promotor deberá de solicitar en la Dirección de Desarrollo Urbano la liquidación correspondiente."

17. Qué asimismo, mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0613/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 2 de junio de 2017, el C. Daniel Rodríguez Parada Secretario de Desarrollo Sostenible, remite la opinión técnica 108/17 relativa a el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Comercial, a uso de Industria Ligera, para las parcelas 88, 89, 115, 116 todas Z-4 P1/1, así como de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha a Industria Ligera para la parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; la cual se cita a continuación:

"ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Carlos Mercado Villalobos y Salvador Montoya García, en su carácter de Delegados fiduciarios del Fideicomiso irrevocable de Administración número 295, Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero, solicitan el Cambio de Uso de Suelo de uso mixto (habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y comercial) a uso de Industria Ligera, para la poligonal conformada por las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1, 116 Z-4 P1/1 y 121 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista, ubicadas en camino a la comunidad Loma de chino, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior derivado del interés de los solicitantes, de llevar a cabo en la poligonal conformada por las parcelas en estudio, un proyecto con un desarrollo para Industria Ligera.

2. Mediante la Escritura Pública número 31,860 de fecha 09 de diciembre de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Adscrita a la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, se hace constar el Convenio al Contrato de Fideicomiso translativo de dominio con reserva del derecho de reversión número F/720, denominado "Fideicomiso Querétaro Buenavista, Ixe Banco, S. A. División Fiduciaria F/720", correspondientes a las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1 y 116 Z-4 P1/1, pertenecientes al Ejido Buenavista del Municipio de Querétaro; el cual celebran por una parte el señor Gerardo

Gabriel González Fernández, en su carácter de Fideicomitente "A" y Fideicomisario en Primer Lugar; de una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Canarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente "B" y Fideicomisario en Segundo Lugar, representada en el acto por el Lic. Isaac Metta Cohen; por una tercera parte, la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria Estoril", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente "C" y Fideicomisario en Tercer Lugar, representada en el acto por el Lic. Horacio Espinosa de los Monteros Cuevas; y de una cuarta parte, "Ixe Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, (Dirección Fiduciaria), en su carácter de "Fiduciario", representado en el acto por la Lic. Idalia Morales Lever, mancomunadamente con el Lic. Armando Jorge Rivero Laing, Director Jurídico.

3. Mediante escritura pública número 57,205 de fecha 30 de junio de 2015, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00281327/0005 de fecha 06 de noviembre de 2015, se hace constar la Reversión de la Propiedad, la Cesión de Derechos y la Extinción Total de Fideicomiso Traslativo de Dominio con Reserva del Derecho de Revisión Número F/720, denominado Fideicomiso "Queretano Buenavista", que celebran por una parte el señor Gerardo Gabriel González Fernández en su Carácter de Fideicomitente "A" y Fideicomisario en primero lugar, de una segunda parte la Sociedad denominada Estoril", S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente "B" y Fideicomisario en segundo lugar, representado en este acto por los señores Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de una Tercera parte, "Banco Mercantil del Norte" (antes banco IXE BANCO, S.A., I.B.M., IXE grupo Financiero, División Fiduciaria), en su carácter de Fiduciario, representado en este acto por sus delgado fiduciarios Licenciandos Mario Fabricio Lima Benavides y Cristina Leonor Guerrero Sarre.

4. Mediante Escritura Pública número 70, 914 de fecha 21 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra. Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00220628/0014, 00281327/00007 de fecha 25 de noviembre de 2016, se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número "2958", que celebran el señor Gerardo Gabriel González Fernández, Representado en este acto por la señora Karla Ifigenia Silva Rodríguez a quien se le denomina indistintamente como Fideicomitente A y/o el Fideicomisario A; Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V., Representada por el señor Raúl Ruiz Barrón, a quien en lo sucesivo a denomina indistintamente como Fideicomitente B y/o el Fideicomisario B, quienes conjuntamente podrán ser denominados como los "Fideicomitentes", por una tercera parte "Desarrolladora de Polígonos Empresariales", S.A. de C.V., representada por los señores por el señor Luis Gabriel Anaya Muñoz a quien en lo sucesivo se le denominara el depositario y el ejecutor del proyecto y "Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de BANCA Múltiple INVEX Grupo Financiero, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios señores Edgar Figueroa Pantoja y Mauricio Rangel Laisequilla, a quien en lo sucesivo se le denomina como la Fiduciaria, y dijeron que ocurren a celebrar un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración:

- Parcela 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista.
- Fusión de las Parcelas 88, 89, 115 y 116 Z-4 P1/1 del Ejido Buena Vista.

5. Mediante Escritura Publica número 48, 170, de fecha 16 de noviembre de 2016, ante la fe del Notario Titular de la Notaria 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Federal, el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, se hace constar la solicitud de Luis Enrique Estrada Rivero, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, la protocolización parcial del Acta de Sesión del Consejo de Administración de Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero, se designa a la señora Talia Ximena Mora Rojas y a los Señores Salvador Montoya García, Carlos Mercado Villalobos, Enrique Huerta Atriano, como Delgado Fiduciarios de esta institución y en consecuencia se les confiere y otorga Poder General de la Sociedad para que lo ejerciten con las siguientes facultades y limitaciones:

- Poder para Representar a la Fiduciaria Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX, Grupo Financiero.
- Poder General para Pleitos y Cobranzas.
- Poder General para Administrar Bienes.
- Poder para Otorgar y Suscribir Títulos y Operaciones de Crédito.
- Poder Especial para Abrir y Cancelar Cuentas Bancarias.
- Poder General para Ejercer Actos de Dominio.

6. La dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 14 de marzo de 2017, emite la Licencia de Fusión de predios FUS201700061, a través de la cual se autoriza la fusión de una superficie de 318,857.678 m² y una superficie de 86,067.40 m², que comprende las parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, que en conjunto una vez fusionados, conforman la superficie de 404,925.078 m².

7. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, Médiante Escritura pública número 36, 486 de fecha 18 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Jorge García Quiroz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta Demarcación Notarial, de la que es titular el Lic. Jorge García Ramírez, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00560075/0001 de fecha 20 de abril de 2017, se hace contar la fusión de predios número FUS201700061 de fecha 14 de marzo de 2017, emitida por la Coordinación de Control Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro para las Parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 Z-4 P1/1 del Ejido Buena Vista, con una superficie total de 404,925.078m².

8. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de Diciembre de 2007 y publicado en el periódico oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 22 de Abril de 2008, con folio Plan Parcial de Desarrollo Número 007/0002, se observa que las parcelas 88 Z-4 P1/1, 89 Z-4 P1/1, 115 Z-4 P1/1 y 116 Z-4 P1/1, del Ejido Buenavista cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de hasta 400 habitantes por hectárea y Comercial.

Así mismo y en lo que respecta a la parcela 121Z-4 P1/1 del Ejido Buena Vista, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

9. No obstante el uso asignado a la Parcela 121Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, del Ejido Buenavista, ubicada en camino a la comunidad de la Loma del Chino, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, previamente y mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de junio de 2011, el H. Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, aprobó el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha.

10. Las Parcelas en estudio actualmente conforman una unidad topográfica, las cuales se localizan en la zona norte de la Comunidad de Buenavista y del Municipio de Querétaro, con acceso a través de la vialidad en sentido norte-sur que comunica a la comunidad Loma del Chino con la Carretera Querétaro a San Miguel de Allende, desarrollada en dos carriles, la cual cuenta con carpeta asfáltica, sin banquetas y con falta de servicios de infraestructura urbana, observando que se encuentra en mal estado de conservación en la sección ubicada en la intersección con la carretera Querétaro a San Miguel de Allende.

Las parcelas se ubican en una zona de transición, al encontrarse al norte de la comunidad de Buenavista, y poniente de la zona industrial del fraccionamiento Parque Industrial Querétaro a una distancia aproximada de 3 kilómetros, en parcelas colindantes a la carretera a San Miguel de Allende y sobre la carretera Federal 57 en las que se han detonado actividades complementarias, con servicios de bordo y de apoyo a la industria establecida en el citado desarrollo industrial.

11. En lo que se refiere al tipo de industrias a establecer en la poligonal en estudio, corresponde a industria ligera la cual considera actividades de manufactura y almacenamiento de productos que no requieren elevado consumo de agua, restringiendo las que generan contaminación por emisión de humos, polvos y gases, y que no requieran el paso de transporte pesado de carga, de la que el promotor no presenta mayor información sobre sus características, así como de su proyecto arquitectónico que permita conocer su distribución interna y alcance de las actividades industriales y de la infraestructura que requiere para garantizar la dotación de servicios que requiera para sus actividades, haciendo notar que si bien no se observan elementos de riesgo en la zona, dada su topografía y paso de escurrimientos pluviales, se deberán presentar los estudios técnicos necesarios por parte de los promotores de desarrollos en la zona para prever inundaciones.

12. Con el objeto de garantizar el ordenamiento de la estructura urbana, tomando en cuenta su enlace vial y funcional con el resto del área urbana, dada su cercanía con zonas urbanas y con el Parque Industrial Querétaro que requiere de la creación de un área de apoyo y vinculación tecnológica, las actividades la industria a establecerse en el sitio deben ser controladas, reguladas y ordenadas en función de la disponibilidad de recursos, se deberá garantizar la incorporación a través de la vialidad de acceso del transporte necesario para su actividad mezclado con vehículos de tipo ligero que transita hacia la comunidad de Loma de Chino, sobre las que se observa un flujo vehicular continuo, por lo que se requiere que el promotor presente una propuesta de incorporación, con una sección vial adecuada para el tipo de transporte para industria ligera, y su integración en el dictamen de impacto vial que presente ante la Secretaría de Movilidad Municipal.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que en la poligonal conformada por las parcelas en estudio, se encuentran en proceso de desarrollo, toda vez que al momento de llevar a cabo la inspección al sitio se observa que se llevan a cabo trabajos de terracerías al interior de la poligonal en estudio, no obstante, no se observa la existencia de infraestructura como red sanitaria, hidráulica y eléctrica al interior de la poligonal en estudio, a la cual se accesa a través de una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a Industria Ligera (IL), para las Parcelas 88 Z-4 P 1/1, 89 Z-4 P 1/1, 115 Z-4 P 1/1, 116 Z-4 P 1/1 y 121 Z-4 P 1/1 del Ejido Buenavista ubicadas en el camino a la comunidad Loma de Chino, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior al tratarse de un predio que dadas las características de superficie y ubicación permitirá la creación de una zona alternativa para uso industrial de tipo ligero, con integración a través de la carretera Querétaro – San Miguel de Allende, que permite conectividad a través de vialidades de carácter regional, por lo que la propuesta para actividades industriales de la parcela en estudio es acorde con la política para apoyar en la demanda de suelo urbanizado previsto a corto plazo, con el ordenamiento de los asentamientos industriales y su desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, considerado para empresas que benefician al crecimiento económico del Municipio y que fomentaran la creación de empleo, ofreciendo una opción para la instalación de industrias y coadyuvar al desarrollo sostenible, sin que esto genere una problemática para la vitalidad urbana, lo que contribuye a apoyar a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente 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 en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, lo que impulsara la dinámica económica de la zona, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente.
- Previo al desarrollo de su proyecto, se debe garantizar el acceso al predio a través de una vialidad debidamente reconocida como vía pública y con la sección adecuada para el paso de transporte pesado, para lo cual se deben realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional hacia la parcela, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, en donde el costo de las obras correrán por cuenta de los promoventes.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, así como generar las obras viales que esta le requiera para mejorar las condiciones de la vialidad de acceso al predio.
- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para un desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y el organismo operador de servicios de infraestructura, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio. Así mismo deberá presentar los estudios técnicos necesarios para la validación de la Comisión nacional del agua y/o del organismo operador correspondiente, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- 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.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de cambio de uso de suelo solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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

18. Derivado de la petición realizada por el promotor, así como de las opiniones técnicas citadas dentro de los considerandos 15, 16 y 17 del presente instrumento emitidas por la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la Secretaría del Ayuntamiento, 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, a través del oficio SAY/3595/2017 de fecha 6 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

19. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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; considera procedente dejar sin efectos el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 19 de mayo de 2010, por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 104/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 16 del presente Acuerdo, y toda vez que no se dio cumplimiento por parte del promotor de las obligaciones impuestas dentro de los resolutivos SEGUNDO, TERCERO y TRANSITORIO TERCERO de dicho Acuerdo, y atendiendo a lo dispuesto dentro de su Resolutivo SEXTO que a la letra señala:

“SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los interesados, de alguno de los resolutivos antes citados, así como de las obligaciones contraídas en acuerdos y/o dictámenes anteriores, la presente autorización quedará sin efecto.”

Asimismo los integrantes de esta Comisión consideramos viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Comercial, a Industria Ligera, para las parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico ETM/042/2017 emitido por la Secretaría de Movilidad, citado dentro del considerando 15 del presente Acuerdo y con la Opinión Técnica 108/17 citada dentro del Considerando 17 de éste instrumento.”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO el Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro por el que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Galaxia Buenavista”, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 104/17, citada dentro del considerando 16 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera, para las parcelas 88, 89, 115, 116 y 121 todas Z-4 P1/1 del Ejido Buenavista, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con el Estudio Técnico ETM/042/2017 y 108/17, citados dentro de los considerandos 15 y 17 respectivamente, del presente Acuerdo.

TERCERO. Se dejan sin efecto todos los actos consecuentes al Acuerdo citado dentro del Resolutivo PRIMERO, puesto que el acto administrativo que les dio origen ha quedado sin efectos.

CUARTO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas las condicionantes y obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico ETM/042/2017 citado dentro del considerando 15 de éste instrumento y en las opiniones técnicas citadas dentro de los considerandos 16 y 17 del presente instrumento.

QUINTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al propietario del predio; 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.

SEXTO. 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 cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SÉPTIMO. El solicitante deberá iniciar con los trámites correspondientes, para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses, a partir de la presente autorización.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la revocación del presente Acuerdo.

NOVENO. 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.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", 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 del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, Fiduciario en el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración 2958, a través de su Representante Legal."

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**

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 20 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, para el predio ubicado en la Calle Miguel Ángel de Quevedo S/N, Fraccionamiento La Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, 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 escritos de fecha 13 de febrero y 11 de mayo del presente año, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada Inmobiliaria el Jacal S.A., a través de su Representante Legal el C. Luis Miguel Arrieta Águila, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Industrial, Comercio y Servicios, para el predio identificado con clave catastral 140100119010148 y superficie de 2,392.13 m2, ubicado en M. A. de Quevedo S/N, Fraccionamiento la Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **029/DAI/2017**.

5. Mediante Escritura Pública número 4,094 de fecha 13 de diciembre de 1974, pasada ante la fe del licenciado Leopoldo Espinoza Arias, Notario Titular de la Notaría Pública número 10, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la legal constitución de la persona moral denominada Inmobiliaria el Jacal S.A.; asimismo consta la aportación con carácter traslativo de dominio del predio que nos ocupa, a favor de dicha institución. Dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida 144, libro XXXVIII, libro 84, Tomo III, de fecha 18 de marzo de 1975.

6. Mediante Escritura Pública número 23,818 de fecha 05 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del licenciado José Luis Gallegos Perez; Notario Titular de la Notaría Pública número 31, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el poder que otorga la persona moral denominada Inmobiliaria el Jacal S.A., a favor del C. Luis Miguel Arrieta Águila.

7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1077/2017 de fecha 17 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/0639/2017 de fecha 05 de junio de 2017, remitió la opinión técnica número 110/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Luis Miguel Arrieta Águila, Representante legal de Inmobiliaria El Jacal S.A., solicita el cambio de uso de suelo de habitacional a uso de suelo Industrial, comercial y servicios, para una fracción que suma una superficie de 2,392.13 m2, al interior del predio ubicado en la calle Miguel Ángel de Quevedo s/n, identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 148, delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, derivado del interés del promotor, de regularizar las instalaciones de las bodegas comerciales, industriales y micro industriales que se localizan en la fracción del predio a la que se pretende modificar el uso de suelo.

2. Mediante escritura pública 4,094 de fecha 13 de diciembre de 1974, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del predio motivo del presente estudio a favor de Inmobiliaria El Jacal S.A., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo la Partida 144, libro XXXVIII, libro 84, Tomo III, de fecha 18 de marzo de 1975.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 9,235.00 m², de la que conforme a la información presentada, solicita el cambio de uso de suelo, para una fracción con superficie de 2,392.13 m², ubicada al interior del predio.

3. Mediante escritura pública No. 23,818 de fecha 5 de diciembre de 2007 pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Titular de la Notaría número 31 de esta demarcación Notarial, se formaliza el poder que otorga la Inmobiliaria El Jacal S.A., a favor del C. Luis Miguel Arrieta Águila, para pleitos y cobranzas, actos de administración y para actos de riguroso dominio, así como poder para suscribir, avalar y otorgar títulos y operaciones de crédito, documento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil No. 12483 de fecha 3 de marzo de 2011.

4. De 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 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio se encuentra localizado en zona con uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2)

5. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo 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, siendo que el promotor pretende el uso de suelo Comercial y Servicios para la totalidad del predio, sin considerar 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, 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, condicionantes que en ninguno de los dos casos se da cumplimiento.

7. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo número DUS201503959 de fecha 10 de junio de 2015, para el predio con clave catastral 14 01 001 19 010 148 y superficie de 6,925 m², en el que se señala que se encuentra localizado en una zona de uso habitacional con densidad de 200 hab./ha., y que de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al plan parcial de desarrollo urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como prohibido, por lo que se dictamina no viable la ampliación de dictamen de uso de suelo número DUS200000232 de fecha 1 de febrero de 2000 en el que se autorizó en una fracción un uso comercial, para ubicar canchas de Pad Ball, 5 locales micro industriales y 3 locales comerciales y/o de servicios anexos a lo autorizado.

8. De revisión a la documentación presentada por el promovente solicita la modificación de uso de suelo para una fracción del predio en estudio, del que presenta un diagrama, en donde la poligonal presentar conforma una superficie de 2,382.13 m², que incluye 9 bodegas y una vialidad central que da acceso a las bodegas, y conforme a lo señalado en el croquis presentado, proponen que cuenten con los siguientes usos de suelo:

- La bodega 1, se pretende para uso industrial.
- Las bodegas 2, 4 y 8 se pretenden para uso microindustrial.
- Las bodegas 3, 5, 6, 7 y 9 se pretenden para uso comercial y servicios.

9. El predio origen en estudio se ubica en la colindancia norte del fraccionamiento La Granja, que conforme al instrumento de planeación urbana correspondiente, lo considera para uso habitacional, en una zona al norponiente de Paseo Constituyentes, vialidad primaria a nivel Metropolitano con alta frecuencia vial, que integra diversos fraccionamientos como Jardines de la Hacienda, El Jacal, Colonia Del Valle y Jardines de Querétaro, fraccionamientos con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con alta consolidación habitacional, en los que predomina la vivienda unifamiliar de tipo residencial y residencial medio.

El predio origen del cual se desprende el área en estudio, cuenta con una superficie de 9,235 m², el cual los promotores lo identifican en tres fracciones, de las cuales en una fracción se ubicaron una serie de edificaciones, con características para uso como bodegas, así mismo la fracción al sur poniente se desarrolla un conjunto habitacional, y el resto es ocupado con un acceso vial al interior del predio, a través de la cual se acceso a las edificaciones que fungen con diversas actividades que incluyen oficinas y bodegas, de las que el promotor no presenta mayor información sobre su tipología.

10. Con el crecimiento de la ciudad en los años 70 y 80, se generó una gran cantidad de microindustrias establecidas sin que hubiera un orden dentro de las áreas urbanas en que se incluye la zona en que se ubica el predio en estudio, sin embargo debido a la consolidación de usos habitacionales y comerciales en sus colindancias, el establecimiento de industrias se convierte en un uso no compatible con usos habitacionales en la zona, toda vez que los usos industriales generan contaminación ambiental, auditiva entre otras para la población que en la zona es eminentemente habitacional, aunado al traslape del tipo de transporte privado con el paso de vehículos de transporte pesado, por lo cual el citado instrumento de planeación urbana limitó su crecimiento, promoviendo en su caso reubicarlas a fin de inducir su crecimiento de manera controlada, regulada y ordenada en función de la presencia de los parques industriales y de la disponibilidad de recursos, servicios e infraestructura.

11. De inspección al sitio se verificó que el acceso al predio se da a través de vialidades internas del fraccionamiento La Granja, el cual fue autorizado bajo el concepto de fraccionamiento habitacional, y por tanto sus lotes son ocupados con vivienda de tipo residencial y residencial medio unifamiliar, con una sección para vialidades secundarias de tipo local, con un paso frecuente de vehículos de tipo privado, con comunicación hacia una vialidad interna del edificio comercial Zeus, lo que limita la mezcla con transporte pesado y semipesado, no obstante que sobre la calle Miguel Ángel de Quevedo, se observa las actividades de servicio de tipo básico.

Al frente del predio se encuentra una puerta que delimita el acceso, contando al interior con una vialidad con servicios de infraestructura interna, con banquetas discontinuas y pavimento de asfalto en mal estado, y construcciones de un nivel en su mayor parte, con estructuras y techumbres de asfalto y lamina, con espacios sin construcción y áreas ocupada para estacionamiento interno.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera no viable el uso industrial y micro industrial para el predio ubicado en la calle Miguel Ángel de Quevedo s/n, Fraccionamiento La Granja, identificado con clave catastral 14 01 001 19 010 148, Delegación municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior en base a la incompatibilidad de uso propuesto en zonas habitacionales, al estar inmerso dentro de una zona urbana con vivienda de tipo residencial, en un sitio en el que el uso industrial propuesto es contrario a las estrategias de normatividad de usos de suelo del plan parcial de la delegación municipal Josefa Vergara y Hernández, con acceso a través de vialidades locales de un fraccionamiento colindante que no está diseñadas para soportar el paso de transporte semipesado y/o pesado, propio de las actividades solicitada, por lo que el uso industrial solicitado genera una ocupación del suelo que incentiva el crecimiento de bodegas, comercio y/o industrial ligera en detrimento en la calidad de vida de usos habitacionales.

Son embargo, al tratarse de un predio con actividades de tipo comercial y de servicios previamente establecidas que generan fuentes de empleo, **se considera viable** la modificación de uso de suelo comercial y servicios, bajo la modalidad de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para continuar con actividades comerciales y de servicios, afines a usos habitacionales, los cuales corresponderán a los normados por la tabla de compatibilidades, que forma parte del Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, sujetos al impacto que se genere en la zona, sin permitir el crecimiento de usos industriales, siendo que de ser considerado viable el cambio de uso de suelo propuesto, debe definir los destinos de uso de suelo que se den a la totalidad del predio para su control y seguimiento, presentando un proyecto integral, así como dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y demás que requiera para el funcionamiento y operación de la actividad que se pretenda llevar a cabo en el predio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, de acuerdo al uso de suelo autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto a realizar dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor deberá realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, debiendo presentar las autorizaciones de las descargas sanitarias que el proyecto generaría en la zona, documento que debe ser emitido por la autoridad correspondiente, el cual debe ser presentado previamente para la emisión de las autorizaciones correspondientes que sean emitidas por la autoridad competente.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para la obtención de licencias de funcionamiento.
- Regularizar ante la Dirección de Catastro, la situación catastral del predio, toda vez que conforme a los documentos presentados, al área en estudio correspondiente a una fracción indefinida dentro del predio en origen.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a doce meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui 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 pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con el apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos..."

8. Mediante oficio SAY/DAI/1078/2017 de fecha 17 de mayo 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, para el predio ubicado en la Calle Miguel Ángel de Quevedo S/N, Fraccionamiento La Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3858/2017 de fecha 14 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios, para el predio ubicado en la Calle Miguel Ángel de Quevedo S/N, Fraccionamiento La Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, toda vez que se trata de un predio con actividades de tipo comercial y de servicios previamente establecidas que generan fuentes de empleo, afines a usos habitacionales, los cuales corresponderán a los normados por la tabla de compatibilidades, que forma parte del Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 3 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, para el predio ubicado en la Calle Miguel Ángel de Quevedo S/N, Fraccionamiento La Granja, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica referida en el Considerando 7 del presente Acuerdo, y las que determine 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, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique a la persona moral denominada Inmobiliaria el Jacal S.A., a través de su Representante Legal el C. Luis Miguel Arrieta Águila...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 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 la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 16.34 m, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.62 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.45 para el predio ubicado en la calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Av. Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, 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 Ramón Chacón Méndez solicita la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida de 10.5 a 16.34 m o tres niveles a 2.45, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 0.62 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.45 para el predio ubicado en la calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Av. Colinas del Cimatario, identificado con clave catastral 140100117617042 y superficie de 361.75, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **231/DAI/2016**.
5. El C. Ramón Chacón Méndez acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 68,399 de fecha 30 de abril de 2014, pasada ante la fe del licenciado Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 335099/4 de fecha 22 de octubre de 2014.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/719/2017 de fecha 07 de abril de 2017, a efecto de que la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0476/2017 de fecha 16 de mayo de 2017, remitió la opinión técnica número 086/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Ramón Chacón Méndez, solicita la modificación de la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima permitida de 10.5 metros o tres niveles a 16.34 metros, Coeficiente de Ocupación de suelo (COS) de 0.6 a 0.62 y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 2.45, para el predio ubicado en calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Avenida Colinas del Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 17 617 042 y superficie de 361.75 m2 Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, toda vez que el solicitante pretende regularizar la construcción de una edificación en proceso, que lleva a cabo en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del Lote 42, Manzana 705, Sección I, del Fraccionamiento Colinas del Cimatario, a favor del C. Ramón Chacón Méndez, mediante escritura 68, 399 de fecha 20 de Abril de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa , Notario adscrito a la notaria pública número 5 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Real 335099/0004 de fecha 22 de octubre de 2014.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 361.75 m2.

3. Revisando el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de Diciembre de 2007 y publicado en el periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 de fecha 1° de Abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el folio plan desarrollo 010/0002, se verifica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S).

4. La normatividad por zonificación señalada en el Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández señala para zonas con uso de suelo Habitacional con Densidad 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) los siguientes parámetros: altura máxima de construcción hasta 10.50 metros o su equivalente a tres niveles, un coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8.

5. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 3 de agosto de 2016, emite el dictamen de uso de suelo DUS20165721, en el cual informa al promotor que el predio se encuentra localizado en zona habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), señalando adicionalmente que deberá respetar para su proyecto los siguientes parámetros de construcción : Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una altura máxima de 3 niveles y/o 10.50 metros.

6. Lo anterior fue radicado posteriormente, en el informe de uso de suelo IUS201605886 de fecha 5 de agosto de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S) adicionalmente se indica que deberá respetar para su proyecto los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una altura máxima de 3 niveles y/o 10.50 metros.

7. El fraccionamiento Colinas del Cimatario corresponde a un desarrollo inmobiliario que se ha desarrollado en diversas etapas y sectores, en los que predomina en los lotes ubicados al interior del fraccionamiento el uso habitacional de tipo residencial, con viviendas desarrolladas con construcciones en uno y dos niveles, ubicando al predio en la Sección I de la Tercera y Cuarta Etapas del desarrollo, las cuales dentro de su estructura vial urbana tiene como vialidades principales que sirven de integración con los desarrollos de la zona las Avenidas Colinas del Cimatario y Fray Luis de León, así como al Boulevard Centro Sur, en las que se han establecido actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad que atienden los requerimientos de los colonos con cobertura hacia los desarrollos colindantes.

8. En lo que se refiere al proyecto que el promotor pretende desarrollar en el predio, no presenta una propuesta específica para verificar sus requerimientos, no obstante de acuerdo a su petición y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento considera parámetros mayores a los establecidos en la tabla normativa por zonificación, lo que incluye una altura para su edificación, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros propuestos	Diferencia
Altura Máxima	10.50 metros	16.34 metros	+ 5.84 metros
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.62	+ 0.02
Coeficiente de Utilización de Suelo (COS)	1.8	2.45	+ 0.65

9. Con la propuesta de modificación a la normatividad, se incide que el promotor pretende aprovechar la influencia que se ejerce en la zona dada la ubicación del predio en estudio, al tener comunicación al oriente con vialidades primarias del Desarrollo denominado Centro Sur y lotes con superficies adecuadas para generar desarrollos con usos de alta intensidad, que incluye edificios de oficinas particulares y corporativas, así como instituciones bancarias, oficinas gubernamentales como el Centro Cívico municipal, plazas comerciales, cin embargo no obstante que la Avenida Cimatario que da acceso al predio corresponde a una vialidad secundaria urbana, al ser una vialidad de interconexión con flujo vehicular medio pero constante, ha propiciado la generación de usos habitacionales mezclados con actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, las cuales dada su ubicación y superficie, se pretende ordenar para no propiciar un desequilibrio con los usos habitacionales existentes sobre las calles locales.

10. Respecto al estado actual del predio, visita al sitio se observa en su interior una construcción en proceso, con estructura metálica compuesta por traveses y columnas, que considera una planta sótano, planta baja y tres niveles, teniendo un desnivel sobre la vialidad Avenida Colinas del Cimatario, de la que el promotor no presenta la propuesta de su proyecto que permita verificar lo relativo en la distribución y dotación de cajones de estacionamiento que requeriría para satisfacer la demanda para su actividad incidiendo que con dicha edificación se incrementan los parámetros de utilización del suelo derivado de la superficie adicional de construcción que podría considerar para u proyecto, lo que incrementaría a su vez los requerimientos en el número de áreas de estacionamiento necesarios.

11. Respecto a las obras de infraestructura existentes, el predio se localiza en la esquina conformada por la calle cerro Acasulco y avenida Colinas del cimatario, vialidades que se desarrollan a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, careciendo al frente del predio de banqueta, contando únicamente con guarnición de concreto, destacando que el fraccionamiento Colinas del Cimatario, cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red sanitaria, e hidráulica, drenaje y alcantarillado así como alumbrado público, contando adicionalmente con el paso de transporte público que presenta una frecuencia media de servicio sobre Avenida Centro Sur y Avenida Fray Luis de León, vialidades ubicadas al sur y oriente del predio, en las que predominan las actividades comerciales y de servicios principalmente.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable la Modificación de la Normatividad pro Zonificación respecto a la altura máxima permitida de 10.50 metros o tres niveles a 16.34 metros, coeficiente de Ocupación de suelo (COS) de 0.6 a 0.62 y Coeficiente de Utilización de Suelo de 1.8 a 2.45, para el predio ubicado en calle cerro de Acasulco número 101, esquina con Avenida Colinas del cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 17 617 042, con superficie de 361.75 m2, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior dada la superficie del predio y ubicación, toda vez que sobre la avenida Cimatario que da frente al predio, se han establecido construcciones con actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad con proyectos similares al pretendido, dada su cercanía y conexión con e Boulevard Centro sur, sin que se afecten las actividades habitacionales que se encuentran al interior del fraccionamiento, siempre y cuando garantice la dotación de

cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, por lo que con la autorización a la modificación de uso de suelo se da el aprovechamiento de la estructura urbana al encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requieran para el proyecto a desarrollar, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que ésta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismos que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría general de Gobierno Municipal...”

7. Mediante oficio SAY/DAI/720/2017 de fecha 07 de abril de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 16.34 m, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.62 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.45 para el predio ubicado en la calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Av. Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez.

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.

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 la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 16.34 m, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.62 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.45 para el predio ubicado en la calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Av. Colinas del Cimatario, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernandez, toda vez que sobre la avenida Cimatario que da frente al predio, se han establecido construcciones con actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad con proyectos similares al pretendido, dada su cercanía y conexión con e Boulevard Centro sur, sin que se afecten las actividades habitacionales que se encuentran al interior del fraccionamiento, siempre y cuando garantice la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, por lo que con la autorización a la modificación de uso de suelo se da el aprovechamiento de la estructura urbana al

encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 16.34 m, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.62 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.45 para el predio ubicado en la calle Cerro de Acasulco número 101, esquina con Av. Colinas del Cimatarío, 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, y las que determine 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, Unidad de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Ramón Chacón Méndez...”.

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 del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

9. El 03 de febrero del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Ignacio Velasco Álvarez, mediante el cual solicitó: “*pretendo cambiarlo a H2S, habitacional y servicios*”, radicándose el expediente 018/DAI/2017.

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

10.1 Escritura Pública 27,286 (veintisiete mil doscientos ochenta y seis), del 24 veinticuatro de febrero del año 2015 dos mil quince, otorgada ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Adscrito de la Notaría 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, mediante oficio SAY/DAI/232/2017 del 13 de febrero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 04 de abril del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0310/2017**, bajo el Folio número **053/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Lic. Ignacio Velasco Álvarez, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Santa Fe N° 204, fraccionamiento El Jacal, identificado con clave catastral 14 01 001 19 079 004, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior, dado el interés del propietario, de desarrollar en el predio en estudio una edificación para llevar a cabo actividades comerciales y de servicios.

2. Se acredita la propiedad, del predio ubicado en calle Hacienda Santa Fe N° 204, identificado como lote 126, ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe, fraccionamiento El Jacal, a favor del C. Ignacio Velasco Álvarez, mediante escritura pública Número 27,286, de fecha 24 de febrero de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito de la Notaría Número 2, de esta demarcación notarial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00128090/0008 de fecha 7 de mayo de 2015.

Conforme a los datos de la escritura de propiedad referida en el antecedente anterior, el predio cuenta con una superficie de 960.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 19 079 004.

3. Conforme 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 de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del plan parcial de desarrollo urbano correspondiente, se verificó que en el rubro de comercio y servicios (locales y oficinas), ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), están considerados usos prohibidos.

5. Adicionalmente de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo 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.

Derivado de lo anterior, se observa que dado las características de ubicación y superficie del predio en estudio, no se da cumplimiento a ninguna de las dos consideraciones, derivado de lo cual el promotor solicita la modificación de uso de suelo para el predio en estudio.

6. Conforme a lo señalado en antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el dictamen de uso de suelo DUS201607572, de fecha 17 de octubre de 2016, se señala que el predio se encuentra localizado en el que dictaminó como prohibido el uso de suelo para ubicar un salón de fiestas, 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 200 hab./ha. (H2), de acuerdo a la tabla de normatividad de usos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

7. 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 con superficie de 1,000.00 m², sin embargo debido al 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 al interior del fraccionamiento, los cuales brindan servicios tanto a los colonos del fraccionamiento El Jacal, como a los de los fraccionamientos colindantes, cabe hacer referencia, que sobre la calle Hacienda Santa Fe, misma que da frente al predio en estudio, predominan las actividades comerciales y de servicios, existiendo además tres lotes sin ocupación, por lo cual la actividad propuesta para el predio es similar a las ya establecidas en el sitio, toda vez que la zona ya se encuentra consolidada e impactada.

8. En lo que se refiere al uso de suelo pretendido por el promotor, no presenta un proyecto arquitectónico para conocer sus características y distribución, señalando en su escrito que la edificación contaría con un local comercial en planta baja y en planta alta considera establecer áreas para oficinas, siendo que en la planta baja y en planta sótano establecería espacios para dar cumplimiento a la dotación de cajones que requiere para sus actividades.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que la calle Hacienda Santa Fe en la cual le da frente al predio en estudio, se localiza al oriente de la Avenida Zaragoza a una distancia aproximada de 35 metros, y al norte de Avenida El Jacal, la cual se ubica a una distancia no mayor a 50 metros, predominando en ambas vialidades las actividades de tipo comercial y de servicio de mediana intensidad, siendo que en Hacienda Santa Fe, predominan actividades principalmente de servicios, dedicadas al ramo de la rehabilitación física de personas, y en menor medida a actividades comerciales, así mismo se observa que en la zona existe infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, y sobre Avenida Zaragoza se cuenta con servicio de transporte público, el cual cuenta con un servicio continuo.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente **Viable, el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Santa Fe N° 204, fraccionamiento El Jacal, identificado con clave catastral 14 01 001 19 079 004, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, en una zona consolidada que presenta una mezcla heterogénea con usos comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad similares al pretendido, con condiciones adecuadas de infraestructura, por lo que su actividad es acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, y toda vez que conforme a lo referido por el solicitante, se pretende llevar a cabo una edificación que cumpla con la normatividad aplicable a la zona con un proyecto que se

integrará al entorno urbano sin alterar las condiciones de la zona, lo que permite continuar fortaleciendo la utilización del suelo en una zona en la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, compatibles con los usos habitacionales, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, señalada en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área, lo que dará un impulso al aprovechamiento de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante de autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, 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.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar los estudios geotécnicos y/o de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, a fin de que se garantice la seguridad estructural no solo de las edificaciones que se lleven a cabo en los predios en estudio, sino de las construcciones de los predios colindantes, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de infraestructura vial y/o de servicios faltantes, sobre la calle Monte Everest en la colindancia lateral de su propiedad, con la habilitación de banquetas, que permitan mejorar la imagen urbana y de movilidad de la zona.
- 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 Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

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

13. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/233/2017 del 13 de febrero de 2017, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

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

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

14. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 17 de marzo del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEMOV/0366/2017**, bajo el Folio número **ETM/011/2017**, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“... OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en una zona central de la mancha urbana, que bajo las condiciones actuales dicha zona tiene el potencial de soportar usos mixtos con intensidad de aprovechamiento baja a media, toda vez que tiene una conectividad adecuada con las diferentes redes de movilidad con excepción de la red ciclista, no obstante, y que la ubicación del predio al interior de la ciudad central, lo cual se encuentra alineado con el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018. No obstante, dado que el predio tiene frente a una vialidad con jerarquía funcional vial local, se determina que, bajo las condiciones actuales, cualquier proyecto que se realice al interior del predio, deberá tener una orientación primaria a la movilidad peatonal, ciclista y de transporte público, desincentivando el uso del automóvil, al existir un déficit de la infraestructura vial para dar soporte a proyectos con intensidad de aprovechamiento del suelo alta. Por lo cual, a efecto de que sea viable la realización de cualquier proyecto al interior del predio, en relación al uso de suelo solicitado, es necesaria la realización de múltiples acciones y consideraciones por parte del solicitante, a efecto de reducir el potencial de generación de externalidades negativas y el potencial de viajes generados en vehículo particular.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CON CONDICIONANTES** la solicitud realizada por el C. Ignacio Velasco Álvarez, quien solicita modificación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Josefa Vergara y Hernández**, consistente en **cambio de uso de suelo** de Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea (**H2**) a Habitacional con densidad de población de hasta 200 habitantes por hectárea y Servicios (**H2S**), para predio ubicado en la calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento El Jacal, con superficie de 960.00 m², identificado con la clave catastral 140100119079004.

Por lo cual, a efecto de que sea viable la solicitud, el solicitante debe implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por el cambio de uso de suelo solicitado, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

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

a) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo “... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...”, y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no

promueven la movilidad no motorizada, se deberá generar una mezcla armónica de giros, de conformidad con las compatibilidades autorizadas para el uso de suelo asignado al predio.

b) Cualquier proyecto a realizarse deberá garantizar que los giros que conformen el proyecto no generen contaminación visual, o contaminación por emisión de ruido, por emisión de energía térmica, por emisión de energía lumínica, por emisión de vibraciones, etc. que rebasen los límites establecidos, apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, debiendo garantizar que no se generen molestias a la población.

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

d) La autorización de cualquier giro o giros específicos que se pretendan desarrollar al interior del predio, queda condicionada a no generar un impacto social negativo en la zona, por lo cual el solicitante deberá ejecutar las acciones de mitigación del impacto urbano que resulten necesarias para garantizar la integración adecuada del proyecto pretendido a su entorno, así como al cumplimiento del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, la normatividad ambiental y demás normatividad aplicable.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

a) Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en las principales intersecciones viales existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y densidad de población asignada, giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc. Asimismo, deberá realizar como parte de dicho Estudio, un análisis de sentidos viales, a efecto de evaluar la factibilidad de realizar un rediseño de los sentidos viales en la zona de influencia directa del predio, evaluando los escenarios para la modificación de la Calle Hacienda Santa Fe de dos a un sentido vial. Dentro del Estudio de Impacto en Movilidad, se deberán indicar las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de garantizar la mitigación de los impactos en movilidad generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las distintas redes, y priorizando las redes peatonal y ciclista, así como al sistema de transporte público metropolitano; Así mismo deberá incluir las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto para su realización por parte del solicitante. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis y emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal, cuyo cumplimiento estará condicionado a la emisión de la Terminación de Obra y la Licencia de Funcionamiento correspondiente.

b) Se debe designar una entrada y una salida para las distintas áreas de estacionamiento que integre el proyecto, la cual deberá estar debidamente señalizada. No se autorizarán múltiples accesos y salidas a una misma área de estacionamiento, ni accesos individuales por cada cajón de estacionamiento. No se podrá destinar más del 30% del frente del predio como zonas de entrada y salida, ni se autorizarán alineamientos no delimitados que sirvan como accesos vehiculares libres, toda vez que lo anterior vulnera a los peatones y ciclistas, y afecta la adecuada circulación vial. Los frentes no autorizados como accesos y salidas deberán estar delimitados al menos por guarnición con peralte de 0.15 metros.

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

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

e) Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De

conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueteta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal y transversal de la banqueteta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueteta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal, la incorporación vehicular a la vialidad desde el nivel de banqueteta podrá realizarse mediante la generación de una guarnición de tipo pecho de paloma, únicamente frente a los accesos vehiculares, siempre y cuando la sección mínima de banqueteta libre de desniveles y obstáculos verticales y horizontales sea igual o mayor a 1.20 metros.

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

g) En caso de que los giros que integren el proyecto a realizar dentro del predio contemplen la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, se deberá considerar para la realización del proyecto arquitectónico lo establecido en el **Reglamento de Estacionamientos y Servicio de Recepción y Depósito de Vehículos del Municipio de Querétaro**. Asimismo, se deberán designar dentro del proyecto arquitectónico las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de dicho servicio, debiendo garantizar que con su operación no se obstaculizará de modo alguno la vía pública; las zonas de recepción y entrega de vehículos deberán localizarse completamente al interior del predio, contando con una zona de acceso y una zona de salida debidamente equipadas con señalética vertical y horizontal, una zona designada debidamente señalizada para el resguardo de llaves que no obstaculice las áreas de circulación peatonal y una zona de ascenso y descenso de usuarios con bahía con capacidad para el estacionamiento y espera de dos o más vehículos de forma simultánea, pudiendo requerirse más bahías o mayor capacidad vehicular por bahía, lo cual se determinará considerando la cantidad, dimensiones y tipo de los giros pretendidos que lo requieran, lo cual le será indicado en el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, dichas áreas no podrán ubicarse contiguas al alineamiento, por lo cual deberán operar completamente al interior del predio sin obstaculizar o invadir de forma alguna la banqueteta con su operación, ni podrán depositarse los vehículos al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, y no se autorizará utilizar, invadir u obstaculizar la vía pública para la realización de cualquier acción para la prestación del servicio de acomodadores o de recepción y depósito de vehículos, lo anterior a fin de promover la seguridad de peatones, ciclistas y automovilistas, y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio.

3 Dotación de estacionamientos

a) No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio. Asimismo, no se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento o zonas de ascenso y descenso que para su operación requieran la realización de maniobras que impliquen la utilización o invasión de la vía pública incluyendo la banqueteta, debiendo contar con espacio suficiente de maniobras al interior del predio y delimitarse la zona de estacionamiento mediante guarnición y/o banqueteta.

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

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

4 Integración sustentable con el medio ambiente

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

y aguas abajo, reducir durante dichos eventos el aporte pluvial a la red de drenaje pluvial municipal, minimizar el desgaste de las superficies de rodamiento vial y minimizar el impacto hidrológico del desarrollo. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

b) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y áreas de transición público - privada deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, para lo cual, el solicitante deberá colocar 1 árbol nuevo por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en áreas verdes y zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

5 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

a) Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos al predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una prioridad peatonal, con accesibilidad universal y una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto de conformidad con cada uso o giro, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato y mejorando la seguridad de los peatones al delimitar los flujos vehiculares de los peatonales al interior del predio.

b) Las áreas de transición público – privada que se realicen deberán contar con un diseño arquitectónico incluyente y seguro que promuevan la movilidad no motorizada, mediante la habilitación de infraestructura peatonal y ciclista, y mediante la ejecución de parques de bolsillo, terrazas, jardines o plazas al frente del predio, equipados con elementos de mobiliario urbano que ofrezcan confort, seguridad y contribuyan a la imagen urbana del Municipio de Querétaro. Dichas áreas únicamente podrán estar delimitadas con elementos que permitan la visibilidad desde y hacia la vía pública, tales como vallas o muretes con altura menor a 0.90 centímetros o rejas con alta permeabilidad visual, y no podrán ser muros ciegos.

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

d) Los alineamientos con frente a vía pública del predio deberán estar libres de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre los alineamientos deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie total de la fachada ubicada sobre los alineamientos con frente a vía pública, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

e) El proyecto arquitectónico deberá considerar el diseño de la totalidad de sus fachadas, buscando la integración armónica con el contexto urbano existente.

6 Integración armónica de edificaciones en altura

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

b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a las edificaciones vecinas, por generación de sobras o afectación a la imagen urbana.

7 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

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

7.a.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 centímetros sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 centímetros y no podrá ser menor a 50 centímetros sin contar el ancho de la guarnición.

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

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

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

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

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

7.a.7 No se autorizará la colocación sobre banquetta en las esquinas, ni a lo largo de cruces peatonales, de registros, bocas de tormenta, ni de cualquier otro elemento que constituya un obstáculo vertical u horizontal para los peatones y personas con discapacidad.

b) Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banquetta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante, libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.20 metros, La franja de servicio existente deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banquetta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización previa para el sembrado de árboles o con árboles existentes, siempre y cuando, con su colocación no reduzcan la sección libre de circulación peatonal de 1.20 metros.

c) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banquetta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para acceder al predio deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banquetta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banquetta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal libre de obstáculos, desniveles y rampas de al menos 1.20 metros.

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

8 Dotación de Infraestructura Ciclista

a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que sean integrados en el proyecto, debiendo localizarlos repartidos de manera homogénea al interior del predio en zonas de uso común o de

transición público-privada, cercanos a los accesos principales de las edificaciones y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

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

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

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

15. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los estudios técnicos citados en los antecedentes 12 doce y 14 catorce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3595/2017 de fecha 06 de junio del 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.”

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 053/17 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 28 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Santa Fe No. 204, Fraccionamiento el Jacal, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de acuerdo a las Opiniones Técnicas, señaladas en los considerandos 12 doce y 14 catorce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los Estudios Técnicos citados en los Considerandos 12 doce y 14 catorce del presente Acuerdo, así como a las observaciones y condicionantes que

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

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

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

QUINTO. El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de infraestructura vial y/o de servicios faltantes, sobre la calle Monte Everest en la colindancia lateral de su propiedad, con la habilitación de banquetas, que permitan mejorar la imagen urbana y de movilidad de la zona.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al C. Ignacio Velasco Álvarez..."

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación y restricciones de construcción para el lote de terreno marcado con el número 53, Manzana 2, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, Fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio González:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el ciudadano Carlos Arguimbau Parfect, solicita la modificación de normatividad respecto a los coeficientes de ocupación de Suelo (CUS) de 0.4 a 0.85, Coeficiente de Utilización de suelo (CUS) de 2.0 a 2.4 modificación de las restricciones laterales de 4 metros a 0 metros, modificación a la restricción posterior de 5 metros a 0 metros, modificación a la restricción frontal de 8 metros a 6 metros y altura máxima permitida de 17.5 metros o tres niveles a 24.5 metros, para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, identificado con clave catastral 14 01 001 21 031 055 y superficie de 1,754.98 m², Fraccionamiento Arboledas; Delegación Municipal Epigmenio González, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **352/DAI/2016**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio respecto del cual solicita la modificación de coeficientes, mediante Escritura Pública número Pública número 22,004, de fecha 07 de octubre de 1988, documento pasado ante el Lic. Leopoldo Espinoza Arias, Notario Público Adscrito a la Notaría número 7 de la esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad en fecha 14 de febrero de 1989.
6. Derivado de la solicitud referida en el considerando 4 del presente acuerdo, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en que el predio identificado con clave catastral 140100121031055, se encuentra libre de gravamen.
7. La Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Estudio Técnico 105/17 de fecha 1 de junio de 2017 respecto de la modificación de normatividad por Zonificación y restricciones de construcción para el lote de terreno marcado con el número 53, Manzana 2, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, Fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Carlos Arguimbau Parfect, solicita la modificación de normatividad respecto a los coeficientes de ocupación de Suelo (CUS) de 0.4 a 0.85, Coeficiente de Utilización de suelo (CUS) de 2.0 a 2.4 modificación de las restricciones laterales de 4 metros a 0 metros, modificación a la restricción posterior de 5 metros a 0 metros, modificación a la restricción frontal de 8 metros a 6 metros y altura máxima permitida de 17.5 metros o tres niveles a 24.5 metros, para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, identificado con clave catastral 14 01 001 21 031 055 y superficie de 1,754.98 m², Fraccionamiento Arboledas; Delegación Municipal Epigmenio González

Lo anterior, toda vez que el solicitante pretende regularizar la construcción de una edificación que se llevó a cabo en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del Lote de terreno marcado con el número 53, Manzana 2 del fraccionamiento Arboledas a favor del C. Carlos Arguimbau Parfect, mediante escritura 22,004 de fecha 7 de Octubre de 1988, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo la Partida 268 del Libro 98-A, tomo IV de la Sección Primera, con fecha 14 de febrero de 1989.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 1,754.98 m².

3. La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, de Gobierno del Estado, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite el oficio 448, expediente 10309 de fecha 13 de abril de 1992, en el que se señala que el predio en estudio se encuentra en zona destinada a uso comercial y sobre vialidad primaria urbana, por lo que en virtud de ser compatible lo pretendido en esa zona, se dictamina factible el uso para ubicar un gimnasio (sala ballet), anexo a la escuela de natación y locales comerciales existentes.

Adicionalmente en el citado documento, se señala que se debe respetar una restricción de construcción de 5.00 metros a partir del alineamiento.

4. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo de 2008. Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 009/0002, el cual indica que el predio se encuentra localizado en zona de Uso Comercial y de Servicios (CS) sobre vialidad primaria.
5. Asimismo y de acuerdo a lo establecido en la norma técnica complementaria del fraccionamiento Arboledas, la cual forma parte de la normativa del plan parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González, le otorga al predio en estudio, un uso de suelo Comercial y Servicios (CS).
6. Con base a lo referido en los antecedentes 4 y 5 del presente documento, con fecha 19 de julio de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201203810, en el se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Comercio y Servicios (CS), sobre vialidad primaria, y una vez analizada la petición y con base al anteproyecto presentado y conforme a la Normativa Técnica complementaria del Fraccionamiento Arboledas, al presentar Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 18 de octubre de 2011 (Notaría Pública No. 16 de Querétaro y solución al estacionamiento para usuarios ubicado en calle Nogal No. 119, Fraccionamiento Arboledas (Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201102381 de fecha 7 de abril de 2011); se dictaminó factible ubicar en el predio Locales comerciales y/o de servicios anexos a un Gimnasio (sala de Ballet) en Planta Alta, Escuela de Natación y Locales comerciales autorizados bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
7. El predio cuenta con Autorización de Proyecto en Condominio emitido mediante oficio DDU/COU/FC/2933/2013 en el que se autoriza un condominio comercial y de servicios denominado "Plaza Aquarama" consistente en 10 locales comerciales, una escuela de Natación y 20 cajones de estacionamiento.
8. Con fecha 23 de febrero de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Licencia de Construcción LXO201500482 en la que autoriza la Revalidación por 1,122.72 m², la validación por 181.05 m² para Locales comerciales y/o de servicios anexos a un Gimnasio (Sala de Ballet) en Planta Alta, Escuela de Natación y Locales comerciales autorizados bajo el régimen de propiedad en condominio en el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana No. 562, Colonia Arboledas, destacando que en la citada licencia de construcción, se autorizó una edificación a desarrollarse en planta baja y tres niveles.
9. El proyecto autorizado por el promotor fue modificado, ampliando la superficie de construcción con lo que modifica los parámetros de construcción previamente autorizados, presentado en promotor el proyecto arquitectónico del estado actual en el que se verifica que la edificación se desarrolló en cinco niveles, el último nivel rematado, contando actualmente con los siguientes espacios:

Planta Baja: Locales con medio baño, área de alberca con vestidores y sanitarios, área de escalera, área de elevador, área de estacionamiento con capacidad para seis vehículos.

Primer, Segundo y Tercer niveles: Locales comerciales con medio baño, área de escalera, área de elevador.

Cuarto nivel: Local Comercial con medio baño, área de escalera, área de elevador.

10. Si bien el promotor amplió el área de construcción con el objeto de dar una mayor posibilidad de utilización de suelo y eficientar sus servicios, bajo el esquema de edificaciones verticales, para regularizar la construcción adicional al interior del predio

requiere de la modificación a los parámetros de construcción referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana y aplicables para las fracciones resultantes, eliminando las restricciones laterales y posterior, disminuyendo la restricción al frente del predio, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación, Norma Técnica	Parámetros Propuestos	Diferencia
Altura Máxima	17.50 metros	24.50 metros	+7.00 metros
Coefficiente de Ocupación de Suelo (CUS)	0.40	0.85	+0.45
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.00	2.4	+0.4
Restricción Lateral	4.00 metros	0.00 metros	-4.00 metros
Restricción Posterior	5.00 metros	0.00 metros	-5.00 metros
Restricción Frontal	8.00 metros	6.00 metros	-2.00 metros

De revisión a las restricciones de construcción que solicita se modifique y/o eliminen, se hace notar que respecto a las laterales colinda con predios con usos comerciales y de servicios con construcciones desarrolladas hasta sus colindancias y en la parte posterior colinda con un estacionamiento con construcción hasta el límite del predio y una casa habitación, haciendo notar que dado que el promotor no presenta el proyecto arquitectónico de la edificación para su análisis, no se verificó si da cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para las diversas actividades que se otorgan en el predio.

11. Si bien al interior del Fraccionamiento Arboledas predominan las viviendas unifamiliares de tipo residencial y residencial medio, desarrolladas en uno y dos niveles, desde su origen se consideraron lotes con mayor superficie para usos comerciales y de servicios, los cuales se ubicaron sobre el Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa con construcciones diversas que incluyen proyectos similares al del promotor, estableciéndose en dichos lotes actividades de mediana intensidad principalmente, como restaurantes, establecimientos de venta de materiales para la construcción y acabados del ramo de la construcción, sucursales bancarias, plazas comerciales entre otras, toda vez que el Boulevard Bernardo Quintana corresponde a una vialidad primaria urbana que sirve de enlace entre diferentes zonas de la ciudad, en la cual predominan actividades comerciales y de servicios, sin embargo al colindar con un fraccionamiento de tipo residencial en la zona, se procura que los giros a establecer no afecten la vitalidad urbana en vialidades internas del fraccionamiento.
12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio en estudio, cuenta con frente a la vialidad lateral del Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa, la cual cuenta con un arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en buen estado de conservación, contando el predio con una edificación desarrollada en 5 niveles, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con servicio de transporte público, el cual cuenta con un flujo de servicio continuo, así mismo sobre la vialidad que da frente al predio, predominan las actividades comerciales y de servicios, no obstante el oriente del predio, se localiza el fraccionamiento Arboledas, en el cual predomina el uso habitacional con viviendas de tipo residencial y residencial medio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la modificación de normatividad por zonificación y restricciones de construcción, para el lote de terreno marcado con el número 53, manzana 2, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana Arrijoa No. 562, identificado con clave catastral 140100121031055 y superficie de 1,754.98 m², fraccionamiento arboledas; Delegación Municipal Epigmenio González, para la regularización de la construcción existente conforme a los siguientes parámetros:

Concepto	Parámetros Propuestos
Altura Máxima	24.50 metros
Coefficiente de Ocupación de Suelo (CUS)	0.85
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.4
Restricción Lateral	.00 metros
Restricción Posterior	.00 metros
Restricción Frontal	6.00 metros

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio con una construcción ya desarrollada, con acceso a través de una vialidad primaria urbana y en una zona prevista para actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, que cuenta con infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, contando la edificación con un proyecto moderno que generará un impacto visual favorable en la zona, integrando al entorno urbano al tener un diseño similar al de edificaciones existentes en la zona, donde la edificación presenta parámetros que permiten hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio, dando una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, localizándose el predio en una zona consolidada, lo que no exime para su regularización y uso de suelo que se otorgue, a dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiera para la operación de las diversas actividades que se puedan desarrollar, así como realizar las modificaciones que le indique la Secretaría de Movilidad para acceso y salida de

sus usuarios sin ocupación de la banqueta con estacionamiento de vehículos, para no generar conflicto vial al exterior, así como dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión Municipal, los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para regularizar la construcción y permisos necesarios para regularizar la construcción conforme al resto de los lineamientos señalados en Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción autorizadas, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el proyecto a desarrollar, bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente, con el pago de los derechos y multas correspondientes.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad por la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, debiendo dar cumplimiento a las medidas de modificación 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 del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dado que se elimina la restricción posterior en la edificación, al llevarse a cabo la edificación hasta el límite del terreno, no se autoriza que se cuente con ventanas hacia la colindancia posterior, por lo que deben ser eliminadas, lo que debe ser verificado por el área de inspección correspondiente.
- 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 y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para la regularización de la edificación y obtención de autorización de los establecimientos de la plaza, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- 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 a 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.”

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el 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 conocimiento y estudio.

En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable Modificación a la Normatividad por Zonificación y restricciones de construcción para el lote de terreno marcado con el número 53, Manzana 2, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, Fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio González...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación y restricciones de construcción para el lote de terreno marcado con el número 53, Manzana 2, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 562, Fraccionamiento Arboledas, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 105/17 referida en el considerando 7 siete, del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Epigmenio González, y notifique al ciudadano Carlos Arguimbau Parfect.

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**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, MISMA QUE MEDIANTE SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 9 DE MAYO DE 2017 SE MODIFICA, SIENDO ACTUALMENTE 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, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible municipal, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, 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, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la 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 Secretaría de Desarrollo Sostenible el ejercicio de la facultad de reconocer administrativamente la causahabencia a que se refiere el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

6. Mediante escrito de fecha 18 de mayo de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por la **Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, solicita la Autorización del Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro",** ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 66,090 de fecha 06 de febrero de 1991, ante la fe del Lic. Ignacio Soto Borja, Titular de la Notaría Pública Número 129 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de comercio, en el folio mercantil número 146103 de fecha 10 julio de 1991, se hace constar la comparecencia de los Señores Elías Reyes Castellanos, por si y en representación de los señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal, Jorge Arturo Sánchez Carbajal, Martha Adriana Sánchez Carbajal y Dionisos Sánchez González, para la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina "Inmobiliaria Estoril", siempre seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o bien sus abreviaturas S.A. de C.V.
2. Mediante Escritura pública número 44,863 de fecha 21 de agosto de 2000, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 04 de esta Demarcación Judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6705/1 de fecha 25 de septiembre de 2000, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones" S.A. de C.V., así como las facultades del Consejo de Administración o del Administrador en su caso a favor del Señor Gerardo Gabriel González Fernández, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito y Contratar Obligaciones a Cargo de la Sociedad, Substituir en parte este Poder y Otorgar Poderes Generales y Especiales.
3. Mediante escritura pública número 14,276, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00258666/0003 y 000258665/0002, de fecha 12 de febrero de 2009, se hace constar la adquisición que realiza la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, de dos predios que formaban parte de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro con superficies de 89,907.00 m² y 28,778.00 m².
4. Mediante escritura Pública 148, 822, de fecha 06 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, se hace constar el Poder general Limitado que otorga "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, en lo sucesivo la poderdante, representado por sus delgados fiduciarios los señores Itzel Crisostomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, por instrucción del comité técnico de dicho fideicomiso, favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arellano, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda en lo sucesivo los apoderados, para que lo ejerciten conjuntamente o separadamente
5. Mediante Escritura Pública número 14,277, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la adquisición que realiza la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, de un predio conocido como "El Mirador", del Lote B de la Ex Hacienda de Montenegro con superficie de 80,500.00 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo el folio inmobiliario 00167221/0003, de fecha 1° de septiembre de 2008.
6. Mediante escritura pública número 14,278, de fecha 03 de julio de 2008, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la protocolización del contrato de compra venta que celebran la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable y el C. Gerardo Gabriel González Fernández en representación del Antonio Juárez Bolaños, respecto de dos predios que formaban parte del predio rústico en la Ex Hacienda de Montenegro con superficies de 33,000.00 m² y 18,320.00 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta ciudad, bajo los folios inmobiliarios 00315167/0002 y 000315171/0002, de fecha 04 de marzo de 2009.
7. Mediante escritura pública número 15,668 de fecha 12 de marzo de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad bajo el folio inmobiliario número 206559/4 de fecha 10 de agosto de 2009, documento en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado entre la Empresa denominada "Satisfaxion Latinoamérica", Sociedad Anónima de Capital Variable, como vendedora, y por otra parte la Empresa denominada "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable como compradora, respecto de una unidad topográfica que integran 3 fracciones de terreno que formaron parte del Lote B de la Fracción Quinta de la Ex Hacienda Montenegro, con una superficie total de 304,727.103 m².
8. Mediante escritura pública número 148,326 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de

Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332706/0011, 00332707/0016, 00332708/0013 de fecha 26 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de otra “Compradora de Proyectos.”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la Parte Vendedora, Representada por “Inmobiliaria Estoril”, S.A., de las siguientes superficies del fraccionamiento denominado Montenegro:

- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m2.
- Etapa 7 con una superficie de 60, 340.77 m2.
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m2.

9. Mediante escritura pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332704/0009, 00332705/0009, 00332706/0012, 00332707/00017, 00332708/0014, 00332709/0009 de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, que celebran por una parte como Fideicomitente “A” y Fideicomisario “A”, “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte el Fideicomitente “B”, “Grupo GL Construcciones y Promociones”, S.A de C.V., Representada por el Señor Gabriel González Fernández y de una última parte Fiduciaria “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria representada por sus Delgados Fiduciarios, Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, conformando por las siguientes etapas del fraccionamiento Montenegro:

- Etapa 4 con una superficie de 104,783.52 m2.
- Etapa 5 con una superficie de 59,043.99 m2.
- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m2.
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m2.
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m2.

10. En lo que se refiere al desarrollo inmobiliario, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante oficio número C.SCT. 721.411.480/08, de fecha 12 de noviembre del 2008, otorga permiso para acceso dentro del derecho de vía a la altura del Kilómetro 22+908 Cpo. “A” de la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, tramo Querétaro - Límite de Estados Querétaro/San Luis Potosí, al desarrollo habitacional que se desarrolla en la Ex Hacienda de Montenegro, presentando firma de documento que implica la aceptación de los términos y condiciones de dicha autorización, por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la empresa “Satisfaxion Latinoamerica”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

11. Presenta copia certificada de la Escritura Pública número 15,664 de fecha 11 de marzo de 2009, pasada ante la Fe de la Lic. Virginia Ortiz Arana, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00258665/0003, de fecha 17 de abril de 2009, donde se protocoliza el Deslinde Catastral DMC2008253 de fecha 11 de junio de 2008, mediante la cual se determina que la fracción del predio rústico tomado de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, queda con una superficie de 38,945.469 m².

12. Mediante oficio número 0709/2008 de fecha 29 de julio de 2008, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad para el suministro de energía eléctrica a favor de la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para el fraccionamiento “Montenegro” ubicado en la Carretera Federal 57 Km. 22.5, en el Municipio de Querétaro.

13. La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio número SSPM/DT/IT/2382/2008, de fecha 12 de noviembre de 2008, emite el Dictamen de Impacto Vial para el desarrollo habitacional al que denomina como “Montenegro La Castilla”, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, condicionado a dar cumplimiento a las acciones de mitigación que en el mismo se indican.

14. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0974/2008, de fecha 24 de noviembre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa “Satisfaxión Latinoamérica”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado “Montenegro”, con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, fracción del Lote B de la Fracción 5ª de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 (doscientas cincuenta) viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

15. Mediante Licencia de Fusión de predios número 2009-241 de fecha 15 de mayo de 2009, la dirección de desarrollo urbano autoriza la fusión de seis lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las fracciones de 304,727.103 m²; 33,000.00 m²; 18,320.00 m², 38,945.00 m²; 80,500.00 m² y 89,907.00 m², quedando una superficie total de 565,399.10 m².

16. Mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2009-3622, de fecha 04 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, se autorizó el uso de suelo con densidad de 400 hab/Ha, para un desarrollo habitacional que se ubica en la Ex Hacienda Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total de 565,399.10 m².

17. Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/1851/2009, de fecha 03 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", para desarrollar en 9 Etapas, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
18. El promotor presenta copia del proyecto de electrificación del fraccionamiento Montenegro, autorizado con fecha del 10 de junio de 2009, por la Comisión Federal de Electricidad, bajo el expediente 1347/2009.
19. Mediante oficio SEDESU/SSMA/0395/2009, de fecha 09 de junio de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado "Montenegro GL", con una superficie de 25.9932 Ha, ubicado en un predio identificado como Polígonos 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 500 (quinientas) viviendas, ampliando el número de viviendas autorizadas a 750 (setecientas cincuenta) viviendas, donde las 1,407 (mil cuatrocientas siete) viviendas restantes del fraccionamiento Montenegro, serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
20. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, con folio Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 16 de octubre del 2009, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
21. El promotor presenta copia del Proyecto Autorizado de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial para el fraccionamiento Montenegro, Etapa 2 mediante el oficio con folio 09-153-02 y expediente SR-006-08-D, de fecha 10 de noviembre de 2009, otorgado por la Comisión Estatal de Aguas.
22. Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/539/2010, de fecha 15 de junio de 2010, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, mismo que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público; dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo citado en el considerando anterior.
23. Mediante oficio folio 09-153-05, expediente SR-006-08-D, de fecha 29 de mayo de 2013, la Comisión Estatal de Aguas emite el proyecto registrado del Colector Sanitario Montenegro, del Fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
24. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/293/2016, de fecha 25 de enero de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas de las etapas referidas de acuerdo con la densidad de población autorizada.
25. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16 de fecha 17 de mayo de 2016 emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
26. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 23 de marzo de 2017 , emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas que integran su distribución, sin modificar la traza urbana, la superficie de la etapa, ni el incremento de la Densidad Autorizada.

Las Superficies generales del fraccionamiento, así como las de la Etapa 8 se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DENOMINADO MONTENEGRO								
CONCEPTO	Autorización DDU/COU/FC/293/2016				Propuesta de Relotificación			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	384,546.34	68.01%	57	4,494	384,546.34	68.01%	54	4,320
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	8,760.46	1.55%	7	0	8,760.46	1.55%	7	0
VIALIDADES	71,970.12	12.73%	0	0	71,970.12	12.73%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	6,354.99	1.12%	0	0	6,354.99	1.12%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	2,529.97	0.45%	0	0	2,529.97	0.45%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	2,152.40	0.38%	0	0	2,152.40	0.38%	0	0
AREA VERDE	54,767.20	9.69%	0	0	54,767.20	9.69%	0	0

EQUIPAMIENTO URBANO	16,528.38	2.92%	0	0	16,528.38	2.92%	0	0
RESESA DEL PROPIETARIO	17,789.24	3.15%	0	0	17,789.24	3.15%	0	0
TOTAL	565,399.10	100.00%	64	4,494	565,399.10	100.00%	64	4,320

ETAPA 08								
CONCEPTO	Autorización DDU/COU/FC/293/2016				Propuesta de Relotificación			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	44,920.37	96.33%	7	606	44,920.37	96.33%	4	432
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	765.14	1.64%	1	0	765.14	1.64%	1	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
AREA VERDE	947.52	2.03%	0	0	947.52	2.03%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
RESESA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	46,633.03	100.00%	8	606	46,633.03	100.00%	8	432

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de los servicios prestados, por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad., la cantidad de \$1,884.2304 .

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión administrativa de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, considera **FACTIBLE que se otorgue el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**
- 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 del Municipio de Querétaro, el concepto de los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad señalada en el considerando 27 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaria de Desarrollo Sostenible.
- El Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318., a través de su representante legal, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, 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.
- El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, evidencia de cumplimiento a cada una de las condicionantes, establecidas en el presente documento, debiendo presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

6. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 213, 222, 223, 224 y 242 Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
8. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
9. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
10. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión administrativamente de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMER. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera ***FACTIBLE que se otorgue el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8 del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.***

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de los servicios prestados por la elaboración del Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Administrativa de la Causahabencia de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, la cantidad señalada en el considerando 27 del presente Dictamen Técnico.

Una vez hecho el pago, el promotor podrá ser notificado de la Autorización, por lo que deberá remitir el comprobante de pago en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. El Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318., a través de su representante legal, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, 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.

CUARTO. EL presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

QUINTO Previo a la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, evidencia de cumplimiento a cada una de las condicionantes, establecidas en el presente documento, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

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

SÉPTIMO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banquetta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorieta; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Mediación y Actualización*) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

OCTAVO. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Causahabencia, en los términos señalados en el Acuerdo Séptimo, del Acuerdo de Cabildo de mérito.

TRANSITORIOS

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

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo 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 Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

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

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, del Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 01 DE JUNIO 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 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, presentado por el Lic. Eleazar Rojas Muela, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Rojas-Muela” S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado “**LOS SAUCES**”, ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 3 Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**12 VIVIENDAS Y 15 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 34,881 de fecha 31 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jose Luis Muñoz Ortiz, Notario Adscrito a la notaria número 32, de esta demarcación notarial instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00533466/0004 de fecha 27 de febrero de 2017, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 03 Manzana 3, Etapa 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4,072.402 m², identificado con la clave catastral 140108401145003, celebrado por parte de la sociedad mercantil denominada Pagalpa, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Rojas-Muela, SA de CV, a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por el señor Eleazar Rojas Muela.

2. Mediante Escritura Pública número 17,714 de fecha 10 de julio de 2002, pasada ante la fe del Lic. Ramón Durón Ruíz, Notario Público número 215 y en ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Rojas-Muela, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de San Luis Potosí, mediante folio mercantil número 973 6020/1 de fecha 11 de octubre de 2002.

3. Mediante Escritura Pública número 27,121 de fecha 3 de octubre de 2013, 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 General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio que otorgó Rojas-Muela, S.A. de C.V. en favor del señor Eleazar Rojas Muela.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201700683 autorizado en fecha 13 de febrero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo en el predio ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 3 Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con superficie de 4,072.40 m² para veintisiete (27) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

5. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-283/2017 de fecha 26 de abril de 2017, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de Eleazar Rojas Muela para el desarrollo de su proyecto (Condominio Los Sauces), que se encuentra ubicado en Circuito Agaves, lote 3, manzana 3, del Fraccionamiento Bojai, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.

6. Mediante oficio número SSPM/DAAP/074/2017 de fecha 14 de febrero 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 (27 viviendas) de tipo Residencial denominado “Los Sauces”, propuesto en el predio, ubicado lote 3 de la manzana 3 del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González.

7. Mediante Oficio de fecha 5 de abril de 2017 emitido por la Sociedad Mercantil Residencial el Refugio y tomando en cuenta que todo lo relacionado con la infraestructura hidráulica corresponde a un tercero quien cuenta con la autorización en virtud del oficio VE/1797/2015 expedido por la Comisión Estatal de Aguas, que será la empresa correspondiente quien garantice y proporcione el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor del predio identificado como lote 03 manzana 03 del Fraccionamiento Bojai Residencial, del Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., emite escrito de fecha 2 de mayo de 2017, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad anónima denominada

Rojas-Muela, S.A. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lote 3, de la Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Bojai Residencial, del que mediante escritura pública número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901, 00529902/0001 y 00529903/0001 de fecha 16 de marzo de 2016; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 1,463.410 m² por concepto de plaza pública, una superficie de 6,015.281 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 7,317.191 m², por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 1,797.145 m² de transmisión gratuita al municipio por concepto de áreas condominales y una superficie de 31,688.096 por conceptos de vialidades del fraccionamiento "Bojai Residencial".

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700039** de fecha 27 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado "**LOS SAUCES**", ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 3 Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**12 VIVIENDAS Y 15 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 1,106,899.87	x1.875%	\$ 20,754.37
Total			\$ 20,754.37

(Veinte 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 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 "LOS SAUCES"**, ubicado en circuito Agaves sin número, Lote 3 Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 4,072.402 m², consistente en "**12 VIVIENDAS Y 15 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 11.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C. Eleazar Rojas Muela, Representante Legal de la empresa "Rojas-Muela" S.A. de C.V. la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado "**LOS SAUCES**", ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 3 Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 4,072.402 m², consistente en "**12 VIVIENDAS Y 15 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 12 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

Derivado de lo anterior y dado que la presente autorización considera 15 áreas para vivienda, se podrá realizar la construcción de viviendas en estas áreas 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, 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 Epigmenio González y al C. Eleazar Rojas Muela, Representante Legal de la empresa “Rojas-Muela” S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 13 DE JUNIO 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. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., en esta 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 “CONDOMINIO 8”, perteneciente a la “UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA”, ubicada en Avenida Sonterra 3002-1, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “71 ÁREAS PARA VIVIENDA”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente: revisar

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 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comentario del Distrito de Morelos, en el folio mercantil número 23817*1, 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 Titular de la Notaría Pública número 28, para el Distrito Judicial Bravos, Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua; la Sociedad denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., otorga Poder y Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de dominio limitado, a favor de 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 del 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 Condóminal en estudio.

5. Mediante Escritura Pública número 22,086 de fecha 28 de agosto de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Guerra Malo, Notario Titular de la Notaría número 26, de esta ciudad, se Protocoliza la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 5 del Fraccionamiento de tipo popular denominado Sonterra, ubicado en la fracción 1 del Rancho el Colmenar, kilómetro 10.5, del Libramiento Surponiente, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, Qro., Inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el folio Real Matriz 332571/22 por cuanto al fraccionamiento y folio Real Matriz 353257/9.

6. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir en forma gratuita a favor de Municipio de Querétaro, al formar parte del fraccionamiento Sonterra, del que mediante escritura pública número 27,598 de fecha 13 de mayo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la donación a título gratuito que otorga la sociedad mercantil denominada “Sonterra Grupo Desarrollador”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 28,601.19 m² por concepto de donación Equipamiento; así como una superficie de 86,151.52 m² por

concepto de donación de áreas verdes y por último una superficie de 125,074.08 m² por concepto de vialidades, ubicadas todas dentro del Fraccionamiento Sonterra, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número 353270/2, 353276/2, 353289/2, 353290/2, 353291/2, 353381/1, 353282/1, 353284/1, 353385/1, 353386/1, 353387/1, 353388/1, 353389/1, 353390/1, 353391/1, 353392/1, de fecha 23 de julio de 2010.

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; que incluye al Condominio 8.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/923/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto del área de contenedores de residuos de la Unidad Condominal "Paseo Natura", ubicado en el Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye al Condominio 8.

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 a Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., la Aprobación de Proyecto para la construcción de la obra eléctrica de 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 **APC201600139**, de fecha 27 de octubre de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular, denominado "**CONDOMINIO 8**", perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**71 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

14. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-056/17**, de fecha 26 de abril de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 8**", perteneciente a la "**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**", ubicada en Avenida Sonterra s/n, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**71 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-056/17**, de fecha 26 de abril 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 de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 8**", perteneciente a la "**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7340283 de fecha 03 de mayo de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta 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-7340284 de fecha 03 de mayo de 2017, por la cantidad de \$119,932.00 (Ciento diecinueve mil novecientos treinta y dos pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/2309/2017** de fecha 22 de mayo de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio de Tipo Popular denominado "**CONDOMINIO 8**", perteneciente a la "**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**", ubicado en Avenida Sonterra número 3002-1, en el Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 45.51% 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 \$5,256,123.36 (Cinco millones doscientos cincuenta y seis mil ciento veintitrés pesos 36/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$7,419,663.91	X 54.49%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$5,256,123.36

(Cinco millones doscientos cincuenta y seis mil ciento veintitrés pesos 36/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/2309/2017** de fecha 22 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1805561, fecha 30 de mayo de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$5,256,123.36 (Cinco millones doscientos cincuenta y seis mil ciento veintitrés pesos 36/100 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.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2481/2017, de fecha 2 de junio de 2017, emite la aceptación de la fianza número 1805561, fecha 30 de mayo de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio DDU/COU/FC/2309/2017 de fecha 22 de mayo de 2017.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201606844**, de fecha 8 de diciembre de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio de Tipo Popular denominado **"CONDominio 8"**, perteneciente a la **"UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA"** ubicado en Avenida Sonterra número 3002-1, en el Fraccionamiento Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, en la que se autoriza el Bardado de 133.12 ml, para un condominio conformado por 71 viviendas.

20. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-056/17**, de fecha 26 de abril 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 de Tipo Popular denominado **"CONDominio 8"**, perteneciente a la **"UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA"** ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 41 Año II, de fecha 16 de mayo de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 33 Tomo CL, de fecha 2 de junio de 2017.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0256/2017 de fecha 17 de Febrero de 2017, otorga prorroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 156 viviendas, localizado en el Lote 7, Manzana 2, de la Etapa 5 del Fraccionamiento Sonterra, en el Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Unidad Condominal Sonterra; **que incluye al Condominio 8.**

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 el condominio **"CONDominio 8"**, perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 el condominio **"CONDominio 8"**, perteneciente a la **UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio de Tipo Popular denominado **"CONDominio 8"**, perteneciente a la **"UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA"**, ubicada en Avenida Sonterra 3002-1, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"71 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 \$138,215.85 (Ciento treinta y ocho mil doscientos quince pesos 85/100 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 133.12 m², que corresponden a la construcción de bardado (áreas comunes), que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201606844**, 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 el Condominio de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 8**”, perteneciente a la “**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**”, ubicada en Avenida Sonterra 3002-1, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**71 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 14 del Dictamen Técnico.

[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 16 del Dictamen Técnico.

[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 15 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 17 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 de Tipo Popular denominado “**CONDOMINIO 8**”, perteneciente a la “**UNIDAD CONDOMINIAL PASEO NATURA**”, ubicada en Avenida Sonterra 3002-1, Manzana 2, Lote 7, Fraccionamiento Sonterra, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**71 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. 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, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 13 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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en Boulevard del Cimatarío, número 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 27 PRIMER Y SEGUNDO PÁRRAFO, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV Y VI, 319 SEGUNDO PÁRRAFO, 326, 343, 344 Y 345 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 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, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

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

5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 4 de julio de 2016, la Ciudadana Frendira López Mariscal solicita el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional a Uso Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en el Boulevard del Cimatarío núm. 372, colonia Constelación, el cual cuenta con una superficie de 804.42 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 37 872 007; radicándose dicha petición en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente 187/DAI/2016.

6. La solicitante acredita la propiedad del predio en cuestión a través de la escritura pública número 103,682 de fecha 31 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, notario titular de la notaría número 4, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 452952/0005 de fecha 2 de septiembre de 2015.

7. De la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante los oficios SAY/DAI/1323/2016 de fecha 21 de julio de 2016 y SAY/DAI/213/2017 de fecha 8 de febrero de 2017, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

7.1. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/1324/2016 de fecha 21 de julio de 2016, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 fracciones II y III del Código Municipal de Querétaro le corresponde actuar de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mismo que a la letra señala:

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

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

8. Mediante oficio SEMOV/0176/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 13 de febrero de 2017, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de folio ETM/094/2016, relativo al cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en Boulevard del Cimatario No. 372 Colonia Constelación, con una superficie de 804.42 m², identificado con clave catastral 140100137872007, del cual se desprende lo siguiente:

“...

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio se ubica en una zona central de la mancha urbana actual, que dicha zona tiene el potencial de promover una redensificación moderada, mediante el desarrollo de proyectos urbanos orientados al transporte público y la movilidad no motorizada, que el predio tiene una accesibilidad y conectividad media a las distintas redes que conforman la red de movilidad urbana municipal, por lo cual, dicho predio es compatible con el desarrollo de proyectos con intensidad de aprovechamiento del suelo media a alta, en tanto dichos proyectos no se encuentren orientados de forma exclusiva o primaria al uso del automóvil particular, a fin de no generar afectaciones a dichas redes y que el giro o giros que integren el proyecto sean compatibles con los usos de suelo habitacionales predominantes, y que su configuración permita la mitigación efectiva de las externalidades negativas generadas.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CON CONDICIONANTES** la solicitud realizada por la C. Fréndira López Mariscal, quien solicita cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Comercio y Servicios (CS), para el predio ubicado en el Boulevard del Cimatario No. 372 Colonia Constelación, con una superficie de 804.42 m², identificado con clave catastral 140100137872007, siendo necesario que el solicitante implementen diversas acciones para garantizar la mitigación y compensación de las externalidades negativas generadas por el incremento pretendido en los derechos de desarrollo asignados al predio, y para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas de forma segura y eficiente, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento a las siguientes condicionantes generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable de dicho proyecto a su contexto y minimizar los impactos urbanos potenciales generados en la zona:**

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

a) Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en las principales intersecciones viales existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y densidad de población asignada, cantidad de usuarios esperados, etc., indicando las acciones propuestas de mitigación en materia de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos en movilidad generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista, vial y al sistema de transporte público metropolitano; Así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis, y en su caso, la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal. En dicho dictamen se asentarán las condicionantes establecidas en materia de movilidad, las cuales deberán ser cumplidas para la obtención de los trámites subsecuentes.

b) Únicamente se permitirá acceder al predio mediante Boulevard Cimatario, a efecto de no generar afectaciones viales sobre vialidades locales.

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

d) Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá

respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

e) En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

1.e.1 No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio, toda vez que la vialidad que da acceso al predio. Asimismo, no se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento que para su operación requieran la realización de maniobras que impliquen la utilización o invasión de la vía pública, debiendo contar con espacio suficiente de maniobras al interior del predio y delimitarse la zona de estacionamiento mediante guarnición y/o banqueta.

1.e.2 Se deberá designar una entrada y una salida para las áreas de estacionamiento que integre el proyecto, la cual deberá estar debidamente señalizada. No se autorizarán múltiples accesos y salidas a las áreas de estacionamiento, ni accesos individuales por cada cajón de estacionamiento.

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

1.e.4 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública.

1.e.5 Cualquier puerta o reja de acceso a los predios deberán abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.

1.e.6 El estacionamiento en la vía pública será regulado de conformidad con la normatividad vigente aplicable, por lo cual, se deberán resolver las necesidades de estacionamiento generadas por el uso pretendido, al interior del predio, de conformidad con la cantidad de usuarios y la distribución intermodal proyectada, así como la normatividad aplicable.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

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

b) Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes y en su caso planchas de estacionamiento, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua que aporten confort y sombra promoviendo la movilidad peatonal y ciclista, reduzcan el efecto de calentamiento de isla urbana y mejoren las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o mayor a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo. Deberá procurarse el sembrado de dichos árboles en planchas de estacionamiento, y en zonas de transición público – privada debidamente amuebladas, a fin de que se constituyan como zonas de estar al aire libre confortables y seguras.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

a) Se deberán generar zonas de transición público – privada en el acceso del predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública. Dichas zonas deberán tener una superficie acorde a los flujos esperados generados por el proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios finales del proyecto, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas con frente al predio, contribuyendo así a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.

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

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

d) Los alineamientos frontales del predio deberán estar libre de muros ciegos, toda vez que dichos elementos desincentivan la movilidad peatonal, generan un impacto negativo en la percepción de seguridad y reducen la calidad de la imagen urbana. Los muros que se coloquen sobre dichos alineamientos deberán permitir la permeabilidad visual entre el interior del predio y el exterior mediante la disposición de vanos, garantizando una relación vano-macizo con al menos el 40% de vanos respecto la superficie total de la fachada alineada a los paramentos frontales, o en su caso mediante la disposición de fachadas acristaladas, rejas u otros elementos que permitan una alta permeabilidad visual.

e) El proyecto arquitectónico deberá considerar el diseño de la totalidad de sus fachadas, buscando la integración armónica con el contexto urbano existente.

4 Integración armónica de edificaciones en altura

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

b) La altura máxima permitida deberá apegarse a lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, el Reglamento de Construcción y demás normatividad aplicable.

5 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

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

5.a.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 centímetros sin contar el ancho de guarnición, y deberán estar libres de obstáculos verticales y horizontales a fin de garantizar la adecuada circulación de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante; cualquier elemento vertical u horizontal que sobresalga deberá localizarse en una franja de servicio cuya sección será adicional a la sección mínima de 120 centímetros y no podrá ser menor a 50 centímetros sin contar el ancho de la guarnición.

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

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

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

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

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

5.a.7 No se autorizará la colocación sobre banquetta en las esquinas, ni a lo largo de cruces peatonales, de registros, bocas de tormenta, ni de cualquier otro elemento que constituya un obstáculo vertical u horizontal para los peatones y personas con discapacidad.

b) Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banquetta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.20 metros. La franja de servicio existente deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banquetta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización para el sembrado de árboles o con árboles existentes.

c) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banquetta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banquetta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banquetta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal libre de obstáculos, desniveles y rampas de al menos 1.20 metros.

d) Los materiales y acabados de las banquetas deberán ser acordes a los existentes.

6 Dotación de Infraestructura Ciclista

a) Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad aplicable, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de

uso común o de transición público-privada, a nivel del acceso principal y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

7 Implementación e integración de Usos Mixtos

a) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, en caso de pretender realizar un proyecto mixto de vivienda con otros usos comerciales y/o de servicios, se deberán incluir dentro del proyecto arquitectónico plantas bajas activas sobre el alineamiento y con acceso peatonal directo desde la vía pública, destinadas a los usos comerciales y de servicios, los cuales deberán ofrecer servicios de escala local, compatibles con usos habitacionales, que den servicio local a los habitantes dentro de la zona de influencia directa del predio y reduzcan el potencial de generación de viajes en automóvil, mediante la reducción de viajes generados para el abastecimiento y acceso a servicios básicos.

b) Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable.

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

d) En caso de pretender la realización de actividades que impliquen concentración alta de personas, se deberá garantizar que las dimensiones del predio son adecuadas para el correcto desarrollo de dichas actividades pretendidas sin generar afectaciones a la vía pública.

e) La autorización de cualquier giro o giros específicos que se pretendan desarrollar al interior del predio, queda condicionada a no generar un impacto social negativo en la zona, por lo cual el solicitante deberá ejecutar las acciones de mitigación que resulten necesarias para garantizar la integración adecuada del proyecto pretendido a su entorno, así como al cumplimiento del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, la normatividad ambiental y demás normatividad aplicable.

En caso de que el H. Ayuntamiento autorice la solicitud motivo de análisis, el promotor deberá dar cumplimiento a todas las condicionantes establecidas en el Acuerdo de Cabildo correspondiente en tiempo y forma. Si el solicitante incurre en incumplimiento de cualquiera de las condicionantes impuestas, no será posible la autorización de trámites o permisos derivados del referido Acuerdo, y se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

Se emite el presente estudio y opinión técnica correspondiente, para consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad. Este documento no constituye ninguna autorización respecto a lo solicitado por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento. "

9. Que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0477/2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 12 de mayo de 2017, fue remitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, la opinión técnica con número de Folio **087/17** relativa al cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Boulevard del Cimatario, número 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de la cual se desprende lo siguiente:

"...

ANTECEDENTES

1 Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **la C. Frendira López Mariscal, solicita el cambio de uso de suelo, de Equipamiento Institucional (EI) A Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en Boulevard del Cimatario N° 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**

Lo anterior, derivado de la propuesta de la propietaria del predio, en llevar a cabo la construcción de una edificación para ubicar un salón de fiestas, conforme a la información y proyecto presentados.

2 La C. Frendira López Mariscal, acredita la propiedad de los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 y 15 de la manzana 10, zona 1, correspondiente al Asentamiento Humano Constelación, mediante escritura pública número 103,682 de fecha 31 de marzo de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría N° 4 de este partido judicial, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Inmobiliario No. 00452952/0005 de fecha 02 de septiembre de 2015.

Conforme a la escritura de propiedad presentada, la poligonal conformada por los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 y 15 manzana 10, zona 1, ubicado en el Asentamiento Humano Constelación, cuentan con una superficie total de 804.42 m².

3 La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 14 de agosto de 2014, emite la fusión de predios FUS201400411, en la cual se autoriza la fusión predios conformada por los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 y 15 manzana 10, zona 1,

ubicado en el Asentamiento Humano Constelación, que en conjunto, y una vez fusionados, conforman una poligonal con superficie de 804.42 m².

4 Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 010/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), sin embargo al ser fusionada la poligonal con frente al Boulevard Cimatario, le otorga una doble zonificación con uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S).

5 Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201600314, de fecha 5 de febrero de 2016, documento en el que se señala que el predio se localiza en uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), y que con base a su ubicación y a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se dictamina No Factible el uso de suelo, para ubicar un salón de fiestas con consumo de cerveza, vinos y licores.

6 El Asentamiento Humano denominado “Constelación” corresponde a un desarrollo regularizado a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), el cual se localiza en la zona sur de la ciudad y de la propia Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, regularizado al tener un carácter primordialmente habitacional, con el objeto de dar certeza jurídica a los propietarios de los lotes generados en el citado Asentamiento Humano.

No obstante, dada la ubicación del Asentamiento Humano y al estar inmerso en una zona que se encontraba en proceso de desarrollo al momento de su regularización, se fue generando de manera conjunta una estructura vial que permitía la intercomunicación de la zona, con diferentes puntos de la ciudad y vialidades ya desarrolladas bajo un carácter de vialidades primarias urbanas y secundarias de interconexión, que incluye el Boulevard Cimatario, sobre el cual dadas las características físicas del mismo, y al ser una vialidad de intercomunicación en sentido oriente poniente de la delegación, además de ser una vía de conexión con el municipio de Corregidora, adquiere un carácter propicio para el desarrollo de actividades Comerciales y de Servicios mezclados con la vivienda.

7 Como parte de los servicios de apoyo a los colonos, una vez que se fusionaron los lotes referidos, para conformar una poligonal que contara con las dimensiones adecuadas para llevar a cabo la edificación que pretende ser habilitada para el uso como salón de fiestas y al contar con frente al Boulevard Cimatario, el promotor solicita la modificación de uso de suelo para el predio a uso Comercial y Servicios, a fin de regularizar la construcción en procesos al interior del polígono en estudio, el cual conforme a la propuesta de proyecto presentados, contaría con los siguientes espacios, sin que se especifique la capacidad de asistentes:

Planta Baja: Área de estacionamiento con capacidad para 20 vehículos, área jardinada, bodega, baño, área de oficina y/o recámara.

Planta Alta: Área de eventos, área de sanitarios, cocina, bodega, oficina, área de escaleras.

8 De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que la poligonal conformada por los lotes en estudio, cuenta con frente tanto a la calle denominada Escorpión, como con el Boulevard Cimatario, siendo que por calle Escorpión la vialidad se desarrolla a base de terracería, y carece de banquetas y guarniciones al frente del predio, sin embargo sobre Boulevard Cimatario se cuenta con frente a una vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, además de contar con banqueta y guarniciones al frente del predio, así mismo se observa que al interior del predio, se localiza una obra en proceso de desarrollo, así mismo sobre la vialidad Boulevard Cimatario se observa la existencia de infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, y el paso de transporte público, el cual cuenta con un flujo constante en su servicio, así mismo sobre la citada vialidad, predominan las actividades comerciales y de servicio de bajo y mediano impacto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en Boulevard del Cimatario N° 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, conformada por los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 y 15, manzana 10, zona 1, con superficie de 804.24 m², para la construcción en el inmueble de una edificación para instalar un salón de fiestas.**

Lo anterior, dada la ubicación y superficie del predio, con acceso a través de una vialidad con características de vialidad primaria urbana, correspondiente al Boulevard Cimatario, lo que le permite tener una vocación comercial y de servicios, que no modifica la estructura urbana en el sitio, con proyecto que deberá cumplir con los parámetros urbanos de acuerdo al uso propuesto, el cual apoya en la complementación de las actividades comerciales y de servicios con cobertura a los desarrollos con que colinda el Asentamiento, no obstante el propietario debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, así como respetar las restricciones en el horario, capacidad de asistentes y de mitigación de ruido generados por su actividad, a fin de no afectar la movilidad de la zona, evitando el desplazamiento innecesarios, con lo que se disminuyen tiempos de traslado para satisfacer sus requerimientos, y así mismo se reduce el tráfico vehicular de la zona, lo que permitirá el aprovechamientos de la estructura urbana, fortaleciendo la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y que además dará certeza al generar un ordenamiento en las actividades que se pretenden desarrollar a fin de evitar la especulación de los predios y que aunado a lo anterior se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que en el eje 4 del citado plan, tiene como objetivo general, de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos

de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, 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 regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y 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.
- El cambio de uso de suelo referido, no autoriza el proyecto arquitectónico presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- 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.
- El propietario del predio, para la autorización de su proyecto debe presentarlo ante la ventanilla única de gestión, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el cual señala en su párrafo segundo y tercero lo siguiente:

En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adobado, adoceto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.

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

En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos.

- Se deberán respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente.
- La propietaria debe llevar a cabo la regularización de la construcción existente al interior del predio, haciéndose acreedora de las multas y recargos que se hayan generado a la fecha, situación que debe ser subsanada previo a realizar cualquier tipo de trámite para el funcionamiento de su proyecto, ante la autoridad municipal.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo 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.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la

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

- En caso de 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 General 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.

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.”

10. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico ETM/094/16 citado en el considerando 8 y con la Opinión Técnica 087/17 citada en el considerando 9 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3595/2017 de fecha 6 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la autorización de cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Boulevard del Cimatario N° 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, con superficie de 804.24 m², para la construcción en el inmueble de un salón de fiestas lo anterior de conformidad con el Estudio Técnico con número de folio ETM/094/16 emitido por la Secretaría de Movilidad y con la Opinión Técnica 087/17 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible; lo anterior toda vez que se apoyara a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 en el eje 4 del citado plan, mismo que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez la estrategia general que contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico.”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en Boulevard del Cimatarío, número 372, perteneciente al Asentamiento Humano denominado Constelación, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con el Estudio Técnico con número de folio ETM/094/16 y con la Opinión Técnica con número de folio 087/17, citados dentro de los considerandos 8 y 9 del presente instrumento.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico ETM/094/16 y en la Opinión Técnica 087/17 citados dentro de los considerandos 8 y 9 del presente Acuerdo.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al propietario del predio; 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.

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 solicitante deberá iniciar con los trámites correspondientes, para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses, a partir de la presente autorización.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la 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 del Municipio de Querétaro.

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

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

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°, 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 condominial, 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 condominial se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ...”

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

9. Que mediante escrito de fecha 30 de enero de 2017, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA CANTALAGUA**”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**62 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606971 de fecha 22 de septiembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2, de la Manzana 1, con superficie de 7,730.718 m², del predio identificado con clave catastral 140100130145001, en Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, para un condominio con sesenta y dos (62) viviendas.

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

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

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC20160134 de fecha 21 de octubre de 2016, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado

“**HACIENDA CANTALAGUA**”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**62 VIVIENDAS**”.

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

11. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Las Haciendas, como lo indica en el oficio DDU/COU/FC/6202/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, autorizado con fecha 21 de junio de 2016, para lo cual el Promotor presenta Carta Notarial de fecha 14 de febrero de 2017, emitida por el Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría No. 30 de esta ciudad, donde hace constar que se están llevando a cabo los tramites necesarios para la protocolización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes.

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 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	\$ 3,424,120.33	x1.875%	\$ 64,202.26
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 64,202.26
--------------	---------------------

(Sesenta y cuatro mil doscientos dos pesos 26/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA CANTALAGUA**”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 7,730.71 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en “**62 VIVIENDAS**”.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de la empresa denominada “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V., la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**HACIENDA CANTALAGUA**”, ubicado en la calle Real de Minas sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Las Haciendas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 7,730.71 m² y clave catastral 140100130145001, consistente en “**62 VIVIENDAS**”.

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez, representante legal de “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 15 DE FEBRERO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 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 Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., en esta 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 “**TURIN**”, ubicado en Circuito Puerta del Sol número 746, Lote 12, Manzana 2, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**109 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 102,968 de fecha 26 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de esta demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., (como la parte compradora), del predio Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro. con una superficie de 58,347.31 m², así como la Fracción F1-126 de la Parcela 126 Z-6 P1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., con una superficie de 86,283.13 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los folios inmobiliarios: 00259353/0007, 00259363/0007 de fecha 23 de agosto de 2013.

2. Mediante Escritura Pública número 17,235 de fecha 16 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, instrumento inscrito en el Registro Público de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio mercantil electrónico No. 75410-1 de fecha 24 de enero de 2004, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Palemón Alfredo Estada Cota, Carlos Alfredo Estrada Jiménez, Edgar Eloy Estrada Jiménez y la señorita Ayme Denise Castro Portillo, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 36,986 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaría Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, se protocoliza el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., a favor del señor Diego Manuel Sánchez López.

4. La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/637/2007, de fecha 24 de Julio de 2007, Autoriza en materia de Impacto Ambiental, el proyecto de construcción y operación de un Desarrollo Habitacional, comercial y de Servicios a realizar en una superficie de 258.52 ha, ubicado en las parcelas 121 Z-6 P1/2 a 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro, Qro., para el desarrollo de 3,000 viviendas: en las que se incluye lo correspondiente al fraccionamiento dentro de que se encuentra el lote en que se desarrolla el condominio denominado **TURIN**.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201607776** de fecha 14 de octubre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 12, de la Manzana 2 del fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, con superficie de 15,347.72 m², con clave catastral 140211801126998, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, un condominio con ciento veinte (120) viviendas.

6. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600167** de fecha 12 de enero de 2017, emitió la **Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**TURIN**”, ubicado en la Avenida Punta Norte sin número, Lote 12, Manzana 2, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**109 VIVIENDAS**”.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio No. SZ-386/17, de fecha 20 de enero de 2017, referente del Acta Entrega - Recepción del Fraccionamiento Punta Norte Tercera Etapa, con número de aprobación DP09014662832018 y en la que se contempla el transformador E-6 que alimenta al Condominio **TURIN** con 109 viviendas.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0321/2017, Expediente QR-026-05-D, de fecha 21 de febrero de 2017, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 500 viviendas, del desarrollo denominado como Ciudad del Sol, ubicado en el predio siguiente: Parcelas de la 121 a la 126 de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P1/2, Tlacote el bajo del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio **TURIN**.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, de la Notaría Pública No. 8 de esta ciudad, en que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes, con lo que dan cumplimiento a la obligación de transmisión de áreas de equipamiento urbano de los desarrollos inmobiliarios que incluyen al fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, dentro del que se encuentra el condominio **TURÍN**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, el día 20 de junio de 2008, bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259464/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

10. Mediante Escritura Pública número 55,950 de fecha 24 de febrero de 2015, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, de la Notaría Pública Número 31, de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de diciembre de 2014, emitido por el Ayuntamiento de Municipio de Querétaro, en el que se autoriza la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, ubicado en la Fracción F1-126 de la Parcela 126 Z-6 P1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los Folios Inmobiliarios: 00508808/0001, 00508809/0001, 00508810/0001, 00508811/0001, 00508771/0001, 00508769/0001, 00508770/0001, 00508772/0001, 00508771/0001, 00508772/0001, 00508773/0001, 00508774/0001, 00508775/0001, 00508776/0001, 00508777/0001, 00508778/0001, 00508779/0001, 00508780/0001, 00508781/0001, 00508782/0001, 00508783/0001, 00508784/0001, 00508785/0001, 00508786/0001, 00508787/0001, 00508788/0001, 00508789/0001, 00508790/0001, 00508791/0001, 00508792/0001, 00508793/0001, 00508794/0001, 00508795/0001, 00508796/0001, 00508797/0001, 00508798/0001, 00508799/0001, 00508800/0001, 00508801/0001, 00508802/0001, 00508803/0001, 00508804/0001, 00508805/0001, 00508806/0001, 00508807/0001, de fecha 06 de mayo de 2015.

11. El promotor presenta oficio de ingreso ante la Secretaría de Servicios Municipales en el cual solicitó a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorgue el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"TURÍN"**, propuesto en el predio, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **LCO201701866**, de fecha 03 de mayo de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"TURÍN"**, ubicado en Circuito Puerta del sol número 746, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 8,976.55 m², el Bardado de 512.91 ml y el Alineamiento de 20.50 ml, para un condominio con 109 viviendas.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-025/17**, de fecha 10 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular** denominado **"TURÍN"**, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"109 VIVIENDAS"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-025/17**, de fecha 10 de mayo 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 **"TURÍN"**, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

a) Al Acuerdo SEGUNDO, 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 del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7935579 de fecha 16 de febrero de 2017, por la cantidad de \$77,337.00 (Setenta y siete mil trescientos treinta y siete pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:

- Gaceta Municipal número 39 año II, de fecha 18 de abril de 2017.

- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 27 Tomo CL, de fecha 12 de mayo de 2017.

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 45,278 de fecha 22 de marzo 2017, en la que se protocoliza dicho Acuerdo, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2307/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**TURIN**”, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, 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 33.94% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$4,109,156.71 (Cuatro millones ciento nueve mil ciento cincuenta y seis pesos 71/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,124,621.57	X	66.06%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$4,109,156.71	

(Cuatro millones ciento nueve mil ciento cincuenta y seis pesos 71/100 M.N.)

16. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2307/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A16279, folio 740019, fecha 22 de mayo de 2017, emitida por Fianzas DORAMA, S.A., por un monto de \$4,109,156.71 (Cuatro millones ciento nueve mil ciento cincuenta y seis pesos 71/100 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, mediante oficio número DDU/COU/FC/2394/2017 de fecha 29 de mayo de 2017, verificó que la fianza número 17A16279 de fecha 22 de mayo de 2017 emitida por Fianzas Dorama, S.A., fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio con número DDU/COU/FC/2307/2017 de fecha 22 de mayo 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 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 “**TURIN**”, 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 “**TURIN**”, 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 “**TURIN**”, ubicado en Circuito Puerta del Sol número 746, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**109 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 8,976.55 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701866**, 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; la cual deberá ser validada por esta Dirección de Desarrollo Urbano.

4. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “TURIN”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

5. 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 Habitacional Tipo Popular denominado “TURIN”, con número **EXP. C-025/17** referido en el considerando 9 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o 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. [...]"

7. 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 "**TURIN**", ubicado en Circuito Puerta del Sol número 746, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**109 VIVIENDAS**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", 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 "**TURIN**", ubicado en Circuito Puerta del Sol número 746, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte I, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**109 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. 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 Habitacional Tipo Popular denominado "**TURIN**", con número **EXP. C-025/17** referida en el considerando 9 del Dictamen Técnico .

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “TURIN”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, como se señala en el Resolutivo 4 del Dictamen, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

QUINTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, 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 actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

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.

SÉPTIMO. 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. 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.

DECIMO. 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 Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de “Viviendi Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 22 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 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, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización

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. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la empresa denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V, en esta 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 “**CERRADA JADE**”, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**83 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente: revisar

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 68,378 de fecha 29 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00497502/0006, 00497518/0006, 00497502/0007, 00497518/0007, 00531572/0003, 00531575/0003, con fecha 29 de abril de 2016, en la que se hace constar la Protocolización de la extinción parcial del Fideicomiso y consecuente transmisión de propiedad en ejecución del mismo, con reserva parcial de dominio que celebran Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, fiduciario del fideicomiso de administración número 170074371, en su carácter de fiduciario y la empresa denominada Misión Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente A y como la parte adquiriente la empresa Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Ingeniero Adrián Ramírez Gallegos, en relación al inmueble Lote 01, Manzana 01, de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado La Cantera II, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuya superficie es 7,163.17 m².

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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio mercantil número 23817*1, 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 Titular de la Notaría Pública número 28, para el Distrito Judicial Bravos, Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua; la Sociedad denominada “Ruba Desarrollos”, S.A. de C.V., otorga Poder y Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de domino limitado, a favor de 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. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/324/DTM/IT/2011 de fecha 24 de marzo de 2011, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial respecto a un Desarrollo Habitacional Bajo régimen de propiedad en condominio. Localizado en la Delegación Epigmenio González, en la Parcela 21 Z-1 P 1/1, Parcela 19 Z-1 P 1/1, Parcela 17 Z-1 P 1/1, Ejido Menchaca, que incluye lo correspondiente al condominio Cerrada Jade.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 56324/2014, de fecha 06 de junio de 2014, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan La Cantera, Parcela 19, ubicado Fracción 1 Resultante de la Subdivisión de la Fracción 2, a su vez resultante de la Parcela 19 Z-1 P1/1, Ejido Menchaca, Querétaro, Qro.; en que se desarrolla el fraccionamiento La Cantera II, que incluye lo correspondiente al condominio Cerrada Jade.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/0161/2011 de fecha 06 de mayo de 2011, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para un desarrollo habitacional para 2,530 viviendas denominado Parcelas

13, 17, 19 y 21 Z-1 P1/1, del Ejido Menchaca, que se pretende realizar en un predio con superficie total de 316,460.936 m², Delegación Epigmenio González Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Cerrada Jade.

7. Mediante oficio número VE/2463/2016 de fecha 22 de diciembre de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, otorga una prórroga de la vigencia, para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un Conjunto Habitacional para 301 viviendas, localizado en las parcelas número 17 y 19 Z-1 P1/1, Ejido Menchaca, Querétaro, Qro. Desarrollo La Cantera II, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio Cerrada Jade.

8. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento La Cantera II, del que mediante escritura pública No. 41,831 de fecha 29 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público de la Notaría No. 35 de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 6,802.11 m² por concepto de vialidades; la superficie de 12,596.03 m² para área verde y equipamiento urbano, para el fraccionamiento de tipo popular denominado La Cantera II, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00497585/0003, 00497587/0002, 00497586/0002, de fecha 29 de octubre de 2014.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201604083** de fecha 18 de junio de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 1, Manzana 1, Etapa 1, dentro del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular denominado La Cantera II, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 7,163.17 m², ochenta y tres (83) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

10. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0522/2016 de fecha 30 de junio de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio **"CERRADA JADE"**, ubicado en el Fraccionamiento La Cantera II, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600085** de fecha 28 de julio de 2016, emitió Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"83 VIVIENDAS"**.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDECO/DG/DDU/COU/FC/6241/2016** de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado **"CERRADA JADE"**, en Avenida Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"83 VIVIENDAS"**, debido a la reubicación del acceso al condominio, sin alterar el número de viviendas del condominio.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-042/17**, de fecha 17 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en Manuel Fernández Trueba sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento La Cantera II, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"83 VIVIENDAS"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo con folio **EXP. C-042/17**, de fecha 17 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 de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-8029495 de fecha 28 de marzo de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintiún 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-8029494 de fecha 28 de marzo de 2017, por la cantidad de \$52,221.00 (Cincuenta y dos mil doscientos veintiún pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/1852/2017** de fecha 20 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.38% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3,164,975.87 (Tres millones ciento sesenta y cuatro mil novecientos setenta y cinco pesos 87/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,600,545.50	X	67.62%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$3,164,975.87	

(Tres millones ciento sesenta y cuatro mil novecientos setenta y cinco pesos 87/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/1852/2017** de fecha 20 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1801144, fecha 09 de mayo de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$3,164,975.87 (Tres millones ciento sesenta y cuatro mil novecientos setenta y cinco pesos 87/100 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, mediante oficio número **LCO201702302**, de fecha 15 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 3,201.31 m², el Bardado de 324.00 ml y el Alineamiento de 86.05 ml, para un condominio conformado por 83 viviendas.

18. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con folio **EXP. C-042/17**, de fecha 17 de marzo 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 de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de la publicación en la Gaceta No. 40 Tomo I, de fecha 2 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.

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 **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio **CERRADA JADE**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio **CERRADA JADE**, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio de Tipo Popular denominado **"CERRADA JADE"**, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"83 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$3,913,601.48 (Tres millones novecientos trece mil seiscientos un 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 3,201.31 m², que corresponden a las construcciones de viviendas y a las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702302**, 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 el Condominio de Tipo Popular denominado “**CERRADA JADE**”, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**83 VIVIENDAS**”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

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 de Tipo Popular denominado “**CERRADA JADE**”, ubicado en Avenida Manuel Fernández Trueba número 22,091, Lote 1, Manzana 1, en el Fraccionamiento La Cantera II, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**83 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 19 y 20 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 deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días a partir de la presente autorización, el proyecto autorizado y la factibilidad vigente para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, emitidos por la Comisión Estatal de Aguas, para el condominio Cerrada Jade.

QUINTO. 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.

SEXTO. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEPTIMO. 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.

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, 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.

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 Sostenible, 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, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 16 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 de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio habitacional de tipo popular denominado **"HALCÓN"**, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, Lote 19 Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **"94 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 26 de octubre de 2010, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., por parte de Servicios Corporativos Javier, S.A.P.I. de C.V. y Servicios Administrativos Javier S.A. C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer.

2. Mediante Escritura Pública número 69,947 de fecha 8 de mayo de 2017, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico 123070*1 de fecha 23 de mayo de 2017, se hace constar el poder que otorga, Casas Javier de Querétaro S.A de C.V., representadas por los señores César Pérez Barnes y Alfredo Castellanos Heuer, a favor del C. Lizardo Antonio de Anda Garza, para Pleitos y Cobranzas, Representación laboral, Actos de Administración y Actos de Dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio Real 259427/9, 259454/8, 259462/7 y 259413/7, se hizo constar la compraventa con reserva de dominio y clausula rescisoria, que celebraron por una parte "Comercial Oder", S.A. de C.V., como parte vendedora y "Casas Javier de Querétaro", S.A. de C.V. como parte compradora, respecto de los siguientes inmuebles del Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto:

- Fracción F1-135 letra "F", con una superficie de 47,465.32 m².
- Fracción F1-136 letra "F", con una superficie de 46,320.93 m².
- Fracción F1-141 letra "F", con una superficie de 69,702.29 m².
- Fracción F1-142 letra "F", con una superficie de 59,698.73 m².

4. La Comisión Federal de Electricidad, emite el visto bueno del proyecto para la red eléctrica de distribución aérea-subterránea, mediante planos sellados de fecha 10 de agosto de 2015, para las Parcelas F-135, F-136, F141 Y F142, en la Unidad Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Desarrollo Valle de Santiago III, del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye las correspondientes al predio en que se desarrolla el condominio Halcón.

5. La Secretaria de Seguridad Pública Municipal emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial mediante oficio SSPM/1170/DGM/IV/2015 de fecha 30 de julio de 2015, para el Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1785) viviendas, denominado Valle de Santiago Sector III, localizado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

6. La Secretaria de Movilidad por medio de la Dirección de Operaciones emite avance de medidas de mitigación, con número de oficio SM/DO/106/2016 de fecha 17 de febrero de 2016, según el oficio SSPM/1170/DGM/IV/2015, para el proyecto del Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1785) viviendas, denominado Valle de Santiago Sector III, localizado en Boulevard Peña Flor, dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201507760** autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Sección Valle de Santiago Sector III, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015, superficie de 9,673.34 m², un proyecto para noventa y cuatro (94) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/ 0076/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado “**HALCÓN**” propuesto en el predio, ubicado en “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600121** de fecha 6 de octubre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el **Condominio Habitacional, de tipo popular denominado “HALCÓN”**, ubicado en calle Valle Acatlán sin número, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**94 VIVIENDAS**”.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, de las superficies de vialidad, equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del titular de la Notaría No. 8 de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259364/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

11. Así mismo y como complemento a las áreas transmitidas al municipio, mediante escritura No. 34,226 de fecha 03 de noviembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 524842/001, 524843/001, 524842/002, 524843/002, 524842/003, 524843/003, y 524842/004, 524843/004 de fecha 11 de diciembre de 2015, se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, así como la Donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 1,241.50 m² por concepto de área verde y una superficie de 43,098.06 m² por concepto de Vialidades del Fraccionamiento.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/090/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 26 de enero de 2017, emite prorroga hasta el día 17 de julio de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, del conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio Halcón.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-03A, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 06 de julio de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Halcón**, Garza y Albatros, ubicados en el desarrollo denominado Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

14. La entonces Secretaria de Desarrollo Economía, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-031/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HALCÓN”**, ubicado en Valle Acatlán número 312, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Sección Valle de Santiago Sector III, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m², consistente en “**94 VIVIENDAS**”.

15. Presenta Publicación en Gaceta Municipal con fecha 02 de mayo de 2017, Año II, Número 40, Tomo I, así como en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha 19 de mayo de 2017, Número 28, Tomo CL, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **HALCÓN**, ubicado en Valle Acatlán número 312, lote 19, Manzana 2 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol”, Sección Valle de Santiago Sector III, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m² y clave catastral 140211801080015, consistente en “**94 VIVIENDAS**”.

16. Mediante Escritura Pública número 46,673 de fecha 23 de mayo de 2017 de esta demarcación notarial se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo popular denominado “Halcón”, ubicado en Valle de Acatlán sin número, lote 19, manzana 2 dentro del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III, a solicitud de Casa Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201700405** de fecha 18 de mayo de 2017, autoriza la construcción de 5,792.28 m², el bardado de 521.48 ml y el Alineamiento de 80.70 ml, Áreas Descubiertas de 176.72 m², para noventa y cuatro (94) viviendas en condominio.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 15 de marzo de 2017, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “HALCÓN”**, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-7336340 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de \$6,121.00 (Seis mil ciento veintiuno pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-7336341 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de \$46,292.00 (Cuarenta y seis mil doscientos noventa y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/1542/2017 de fecha 04 de abril de 2017, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado “HALCÓN”**, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, perteneciente al fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 31.75% 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 \$2,031,520.48 (Dos millones treinta y un mil quinientos veinte pesos 48/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$2,289,695.81	X	68.25%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$2,031,520.48	

(Dos millones treinta y un mil quinientos veinte pesos 48/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/1542/2017 de fecha 04 de abril de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-02963-9 fecha 04 de abril de 2017, emitida por la afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., por un monto de \$2,031,520.48 (Dos millones treinta y un mil quinientos veinte pesos 48/100 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. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2563/2017, de fecha 9 de junio de 2017, emite la aceptación de la fianza folio número folio 1028-02963-9 de fecha 4 de abril de 2017, emitida por la Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., requerida en el oficio DDU/COU/FC/1542/2017 de fecha 04 de abril de 2017.

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 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 “HALCÓN”**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 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 el **Condominio denominado “HALCÓN”**, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “HALCÓN”**, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 9,673.24 m², consistente en: **“94 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$6,784,955.25 (Seis millones setecientos ochenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cinco pesos 25/100 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 5,792.28 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201700405, 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 bordeado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "HALCÓN"**, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Sección Valle de Santiago Sector III, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, y una superficie de 9,673.24 m², consistente en: **"94 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Aarón Guevara Vega, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "HALCÓN"**, ubicado en calle Valle Acatlán número 312, Lote 19, Manzana 2, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 9,673.24 m², consistente en: **"94 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

CUARTO. 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 considerando 26 del presente dictamen Técnico.

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.

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

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 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 de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de la empresa denominada “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V., en la 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 Residencial denominado “**ARBOLEDA**”, ubicado en la Avenida Paso de los Toros No. 1791, Lote 11, Manzana 1, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 45,461 de fecha 03 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, titular de la notaría número 35, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00455870/0013 de fecha 01 de Abril de 2016, se hace constar el contrato de compraventa del inmueble ubicado en Lote marcado con el número 11, de la manzana 1, Etapa 2 del Fraccionamiento tipo Residencial denominado Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 21,041.39 m², identificado con la clave catastral 14 01 084 01 150 011, celebrado por una parte la sociedad mercantil denominada PANGEA Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como parte vendedora y por la otra la sociedad mercantil denominada Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., como parte compradora, representa en este acto por el señor Ernesto Montaña Navarro.

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 bajo la denominación Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de San Luis Potosí, mediante el folio mercantil 20,041, de fecha 22 de agosto de 2003.

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 Notaría número 28 de la Demarcación Notarial de San Luis Potosí, se otorga el Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de Alma Edith Muñiz Pérez.

4. Mediante Escritura Pública número 17,111 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real Número 455870/1, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de septiembre de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de las 4 Etapas del Fraccionamiento de Tipo Residencial Ampliación El Refugio 3, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

5. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, del que mediante escritura pública número 17,112 de fecha 11 de septiembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, se protocoliza la transmisión a título gratuito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes del desarrollo.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201603091** autorizado en fecha 09 de mayo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 11, de la Manzana 1, Etapa 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, para ciento once (111) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0443/2016 de fecha 08 de junio del 2016, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos al Condominio de tipo Residencial denominado Arboleda con clave catastral 14 01 084 01 150 011, ubicado en el Lote 11, Manzana 1, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González Flores de esta ciudad.

8. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-235/2016 de fecha 21 de junio de 2016, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a nombre de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V. (Condominio Arboleda), ubicado en Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. Mediante Escrito de fecha 27 de junio del 2016, emitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera Representante Legal de Residencial del Refugio, se autoriza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento en virtud del oficio VE/1797/2015, expedido por la Comisión Estatal de Aguas, a favor de Promotora de Casas Platino, S.A. de C.V.; propietaria del inmueble identificado como Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número **APC20160084** de fecha 08 de julio de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de tipo residencial denominado **"ARBOLEDA"**, ubicado en Avenida Paso de Los Toros, sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"111 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **LCO201604317**, de fecha 17 de agosto de 2016, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARBOLEDA"**, ubicado en Avenida Paso de Los Toros número 1791, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, en la que se autoriza la construcción de 297.81 m², el Bardado de 609.02 ml y el Alineamiento de 92.19 ml, para 111 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-048/16**, de fecha 26 de septiembre de 2016, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARBOLEDA"**, ubicado en la Avenida Paso de los Toros sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"111 AREAS PARA VIVIENDA"**.

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-048/16**, de fecha 26 de septiembre de 2016, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARBOLEDA"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta lo siguiente:

a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-2960482 de fecha 04 de octubre de 2016, por la cantidad de \$8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2960483 de fecha 04 de octubre de 2016, por la cantidad de \$122,689.00 (Ciento veintidós mil seiscientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:

- Gaceta Municipal número 27, Año II, de fecha 18 de octubre de 2016.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 58 Tomo CXLIX, de fecha 28 de octubre de 2016.

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 46,722 de fecha 8 de noviembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00455870/2016, 00455870/2017, de fecha 03 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

14. La Comisión Federal de Electricidad mediante planos con folio número DP09016121402016 de fecha 06 de diciembre de 2016, emitió la aprobación de proyecto para la red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público, para Condominio Arboleda, ubicado en Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDECO/DG/DDU/COU/FC/6240/2016** de fecha 16 de diciembre de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"ARBOLEDA"**, ubicado en la Avenida Paso de los Toros número 1791, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"111 AREAS PARA VIVIENDA"**, debido a la reducción de la superficie de las áreas privativas identificadas como lotes 47 y 48, ampliando la vialidad, sin alterar el número de unidades del condominio.

16. La empresa Residencial El Refugio siendo el del Organismo Operador de infraestructura, mediante planos con fecha 30 de diciembre de 2016, emite la aprobación en relación a la red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Condominio Arboleda, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

17. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-017/17**, de fecha 14 de febrero de 2017, emite la **Ampliación de la Autorización de la Licencia de Ejecución**

de **Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ARBOLEDA**”, ubicado en la Avenida Paso de los Toros sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-017/17**, de fecha 14 de febrero 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 de Tipo Residencial denominado “**ARBOLEDA**”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta lo siguiente:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7950041 de fecha 16 de febrero de 2017, por la cantidad de \$8,949.00 (Ocho mil novecientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7950040 de fecha 16 de febrero de 2017, por la cantidad de \$665.00 (Seiscientos sesenta y cinco 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 36, Tomo I, de fecha 07 de marzo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 16 Tomo CL, de fecha 10 de marzo de 2017.
- c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 47,262 de fecha 6 de marzo de 2017, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00455870/2018, 0455870/0019, de fecha 07 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2328/2017** de fecha 22 de mayo de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “**ARBOLEDA**”, ubicado en la Avenida Paso de los Toros sin número, Lote 11, Manzana 1, Etapa 2, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 44.48% 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 \$4'435,857.79 (Cuatro millones cuatrocientos treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y siete pesos 79/100 M.N.), correspondiente al 55.52% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$35,493.15	X	55.52%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$4,435,857.79

(Cuatro millones cuatrocientos treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y siete pesos 79/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio **SEDECO/DDU/COU/FC/2328/2017** de fecha 22 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza folio número 17A17925 fecha 22 de mayo de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., por un monto de \$4,435,857.79 (Cuatro millones cuatrocientos treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y siete pesos 79/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio denominado “**ARBOLEDA**”, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho pesos 89/100 M.N.).

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado “**ARBOLEDA**”, la cantidad de \$8,947.07 (Ocho mil novecientos cuarenta y siete pesos 07/100 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 “ARBOLEDA”**, ubicado en la Avenida Paso de los Toros número 1791, Lote 11, Manzana 1, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**111 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 \$712,590.45 (Setecientos doce mil quinientos noventa pesos 45/100 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 297.81 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201604317**, 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 del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "ARBOLEDA"**, ubicado en la Avenida Paso de los Toros número 1791, Lote 11, Manzana 1, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"111 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

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 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 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 "ARBOLEDA"**, ubicado en la Avenida Paso de los Toros No. 1791, Lote 11, Manzana 1, en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"111 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 21 y 22 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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.

SEPTIMO. 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 Epigmenio González y a la Arq. Alma Edith Muñiz Pérez, Representante Legal de “Promotora de Casas Platino”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 21 DE JUNIO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRÍGUEZ 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 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, presentado por el C. Jorge Alejandro Valero Valencia, Representante Legal de Fideicomiso 851-01238, Banco Regional de Monterrey, S.A., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO C**”, perteneciente a la **Unidad Condominal Misión de San Jerónimo**, ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7200, Fracción del Predio El Salvador, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**11 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 38,029 de fecha 3 de mayo de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de Fideicomiso Administración no Empresarial Medio de pago y traslativo de dominio de Inmueble número 851-01238, en lo sucesivo el Fideicomiso y/o el Contrato de Fideicomiso, que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Promotora de Nuevos Mercados, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como el Fideicomitente y Fideicomisario A; de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Corporativo Pando, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Fideicomitente y Fideicomisario B; de una tercera parte la sociedad mercantil denominada Invierte Colima Uno, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Fideicomitente y Fideicomisario C; y a quien en su conjunto se les denominará como los Fideicomitentes y/o los Fideicomitentes y Fideicomisarios; y de una última parte Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, División Fiduciaria, a quien en lo sucesivo se le denominará como el Fiduciario, con la comparecencia del señor Jorge Alejandro Valero Valencia, por su propio derecho, en lo sucesivo el Depositario; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00305503/0005, de fecha 20 de mayo de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 38,758 de fecha 2 de Junio de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el Poder Especial que otorga Banco Regional de Monterrey Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, Como Fiduciario del contrato número 851-01238, a favor de los señores el Arquitecto Jorge Alejandro Valero Valencia, Eladimir Antonio Rivas Valdez y Nabor Zepeda Muñoz.

3. Mediante Escritura Pública número 99,783 de fecha 14 de febrero de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de esta Demarcación Notarial, comparecen los señores Jose Agustín Valero Santillán, Arquitecto Jorge Alejandro Valero Valencia y el Licenciado en Administración de Empresas José Agustín Valero Kuhnert, quienes formalizan por medio del presente instrumento la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada Promotora de Nuevos Mercados, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio mercantil electrónico número 42599-1.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/1166/2016 de fecha 14 de junio de 2016, otorga prorroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto Habitacional de 1,052 viviendas localizado en la Fracción Segunda de la Ex Hacienda de Menchaca del Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201604294 autorizado en fecha 04 de julio de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 7200, fracción del predio el Salvador, Delegación Municipal Epigmenio González, con clave catastral 140108601001003, once (11) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP-359/2016 de fecha 29 de agosto de 2016, emitió la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Banco Regional de Monterrey S.A. que se encuentra ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra No. 7200 Condominio C, Misión de San Jerónimo del Municipio de Querétaro, Qro.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología ahora Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número APC20160095, de fecha 19 de agosto de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO C**”, perteneciente a la **Unidad Condominal Misión de San Jerónimo**, ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7200, Fracción del Predio El Salvador, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**11 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. VE/0361/2017 de fecha 10 de marzo de 2017, otorga prorroga de vigencia para la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto Habitacional de 1,052 viviendas localizado en la Fracción Segunda de la Ex Hacienda de Menchaca del Municipio de Querétaro, Qro.

9. El promotor presenta oficio y planos autorizados por Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado, S.A. de C.V., el cual funge con organismo operador avalado por la Comisión Estatal de Aguas, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 6 de junio de 2017, del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el predio denominado Condominio C. ubicado en la Unidad Condominal San Jerónimo en el Municipio de Querétaro que cuenta con un total de 11 viviendas.

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 12/100 M. N.)

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

Presupuesto Urbanización	\$ 1,680,761.30	x1.875%	\$ 31,514.27
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 31,514.27
--------------	---------------------

(Treinta y un mil quinientos catorce pesos 27/100 M. N.)

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

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial

Superficie Vendible	8,599.70	m²	x	\$33.22	\$285,644.20
---------------------	----------	----	---	---------	--------------

Total	\$285,644.20
--------------	---------------------

(Doscientos ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y cuatro pesos 20/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio C**", perteneciente a la **Unidad Condominal Misión de San Jerónimo**, ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7200, Fracción del Predio El Salvador, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**11 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 10 y 11 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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 C. Jorge Alejandro Valero Valencia, Representante Legal de Fideicomiso 851-01238, Banco Regional de Monterrey, S.A., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio C**", perteneciente a la **Unidad Condominal Misión de San Jerónimo**, ubicada en Anillo Vial II Fray Junípero Serra número 7200, Fracción del Predio El Salvador, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**11 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 11 a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, así como el Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la cantidad señalada en el considerando 12 del Dictamen Técnico, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

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.

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, 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 Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al C. Jorge Alejandro Valero Valencia, Representante Legal de Fideicomiso 851-01238, Banco Regional de Monterrey, S.A.

QUERÉTARO, QRO., A 12 DE JUNIO 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 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 Servicios Vuole, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves sin número, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“47 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 61,520 de fecha 22 de septiembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, titular de la notaría número 31, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00533468/0003 y 00533467/0003 de fecha 08 de noviembre de 2016, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Pagalpa, S.A.P.I de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra la sociedad Servicios Vuole, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como parte compradora representa en este acto por el señor Arturo Carreón Alonzo, los inmuebles objetos de la compraventa son el lote 4 y 5, de la manzana 3 ubicados en Circuito Agaves sin número, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4,665.421 m², y 10,7075.76m² respectivamente.

2. Mediante Escritura Pública número 3,791 de fecha 15 de diciembre del año 2005, pasada ante la fe del Lic. Alberto García Ruvalcaba, titular de la notaría número 97, del Estado de Jalisco, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Servicios Vuole”, S.A. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 71 de fecha 16 de noviembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Ramos Cobo, titular de la notaría número 38, del Distrito Notarial de Torreón, Coahuila, se hace constar el otorgamiento de poderes que concede la Sociedad denominada Servicios Vuole, S.A. de C.V., a favor de Karla Judith Moreno Aragón y Aida Betsabe Maldonado Moreno.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Fusión de Predios número **FUS201700043** de fecha 07 de febrero del año 2017, autoriza la fusión de los lotes 4 y 5, de la manzana 3 del Fraccionamiento Bojai Residencial, con superficie de las fracciones de 4,665.421 m² y 10,075.75 m² quedando una superficie total de 14,741.181 m².

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702213** autorizado en fecha 09 de marzo del año 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Circuito Agaves sin número, Lote 4 y 5 Manzana 3 del Fraccionamiento Bojai Residencial, con superficie de 14,741.18 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, cuarenta y siete (47) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

6. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP-276/2017 de fecha 26 de abril de 2017, otorga la factibilidad del servicio de energía eléctrica a nombre de Servicios Vuole, S.A. de C.V., para el condominio denominado “Bojai 47 Elite” ubicado en Circuito Agaves sin número, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, del Municipio de Querétaro de esta ciudad.

7. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto de fecha 08 de mayo del año 2017 para la construcción de la obra eléctrica a Servicios Vuole, S.A. de C.V., y planos autorizados de red de energía eléctrica de media tensión, baja tensión y alumbrado público con aprobación de proyecto número DP09017568892017.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/152/2017 de fecha 15 de marzo 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 (47 viviendas) de Tipo Residencial denominado Bojai, en la Delegación Epigmenio González.

9. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., emite escrito de fecha 21 de marzo de 2017, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada Servicios Vuole, S.A. de C.V., quien es propietaria del inmueble identificado como Lote 4, de la Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

10. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario, emite la aprobación del proyecto para dichos servicios, mediante oficio y planos firmados de fecha 17 de abril de 2017.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700048** de fecha 17 de mayo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo residencial, denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves sin número, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“47 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Bojai Residencial, del que mediante escritura pública número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaria Pública número 5 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901, 00529902/0001 y 00529903/0001 de fecha 16 de marzo de 2016; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 1,463.410 m² por concepto de plaza pública, una superficie de 6,015.281 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 7,317.191 m², por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 1,797.145 m² de transmisión gratuita al municipio por concepto de áreas Condominales y una superficie de 31,688.096 m² para vialidades del fraccionamiento “Bojai Residencial”.

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 \$ 6,121.48 (Seis mil ciento veintitún pesos 48/100 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	\$ 7,363,223.79	x1.875%	\$ 138,060.45
Total			\$ 138,060.45
(Ciento treinta y ocho mil sesenta pesos 45/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves sin número, lotes 4 y 5 de la manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,741.18 m², consistente en **“47 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 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 13.

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 C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de la sociedad Servicios Vuole S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo residencial denominado **“BOJAI 47 ELITE”**, ubicado en Circuito Agaves sin número, lotes 4 y 5 de la manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,741.181 m², consistente en **“47 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 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. 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 Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y a la C. Karla Judith Moreno Aragón, Representante Legal de “Servicios Vuole”, S.A. de C.V.

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

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

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