

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

22 de Agosto de 2017 · Año II · No. 47 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Otorga la Autorización definitiva y se Autoriza la Entrega–Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Real del Marqués” 1ª. Etapa, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 10 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como fracción B-132-6, de la Fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, ubicado en Avenida La Cantera s/n, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto.
- 14 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 79 fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 18 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo y el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VII, VIII, XXIV y IV, de la Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 23 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para las Fracciones 6-A, 7 y 9; resultantes de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 28 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.08 y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Panamericana N° 903, Colonia Del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 32 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Fray Pedro de Gante no. 81, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Centro Histórico.
- 36 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VIII, XXI y XXXVI, de la Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 41 Acuerdo por el que se acepta en donación la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se debe transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por el desarrollo de un proyecto en condominio que se llevó a cabo en la fracción 4, ubicada en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 46 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Marqués de Almazán” ubicado en la Avenida Marqués de Tenerife No 762, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor.
- 47 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Marqués de Loreto” ubicado en la Avenida Real del Marqués No 731, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor.

- 48 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 1”, perteneciente a la Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA” ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “29 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 53 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2”, perteneciente a la Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA” ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en “28 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 58 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3”, perteneciente a la Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA” ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en “27 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 63 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4”, perteneciente a la Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA” ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en “31 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 68 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “CAPRI”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, lote 3, manzana 1, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “89 VIVIENDAS”.
- 72 **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 “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”.
- 78 **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 “ALANNA LAUREL”, ubicado en Paso de los Toros número 1481, Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “67 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 84 **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 Campestre denominado “EL NIDO”, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, consistente en “9 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 90 **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 “UNICO”, ubicado en Campo Real número 1611, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “41 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 11 once de julio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Otorga la Autorización definitiva y se Autoriza la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués" 1ª. Etapa, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA"; 25, 28 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 esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.
5. Mediante escritos de fechas 21 de octubre y 22 de diciembre de 2016, dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la persona moral denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A de C.V., solicita la autorización definitiva para la Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués" 1ª. Etapa, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 63/FOS.
6. El solicitante acredita la propiedad del predio, la personalidad y la constitución de la sociedad a través de los siguientes instrumentos:
 - a) Mediante Escritura Pública número 43,317 de fecha 22 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de esta Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, Qro., se protocoliza la Licencia de fusión número 2007-422 de fecha 3 de octubre de 2007, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se fusionan tres predios ubicados en Camino a Mompaní s/n para formar una superficie de 414,000.00 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario No. 256587/1 el 22 de enero de 2008.

b) Mediante la Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre de 1981, pasada ante la Fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario número 13 de la ciudad de Celaya Guanajuato, se hace constar la legal constitución de la sociedad mercantil denominada "Bufette Profesional de Construcción", Sociedad Anónima de Capital Variable, instrumento inscrito bajo el número 995 folios 250 V del tomo número XXXVIII del volumen de la sección de Comercio del Municipio de Celaya, Guanajuato, el día 14 de abril de 1982.

c) Mediante escritura pública número 10,147 de fecha 5 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Titular de la Notaría Pública Número 1 de Celaya, Guanajuato, la empresa "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V. otorga Poder General amplísimo para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en favor del C. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Ing. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, representante legal de la persona moral denominada Bufette Profesional de Construcción, S.A de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/2254/2016 de fecha 08 de noviembre de 2016, a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada.

8. Mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0433/2017 de fecha 27 de abril de 2017, fue remitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, la opinión técnica bajo el número de Folio 80/17, respecto de la entrega recepción del fraccionamiento "Real del Marqués" 1ª. Etapa, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V., solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización Definitiva para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués" 1ª. Etapa, ubicado en Boulevard Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

2. Mediante la Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre de 1981, pasada ante la Fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario número 13 de la ciudad de Celaya Guanajuato, se constituye la sociedad mercantil denominada "Bufette Profesional de Construcción", Sociedad Anónima de Capital Variable, instrumento inscrito bajo el número 995 folios 250 V del tomo número XXXVIII del volumen de la sección de Comercio del Municipio de Celaya, Guanajuato, el día 14 de abril de 1982.

3. Mediante escritura pública número 10,147 de fecha 5 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Titular de la Notaría Pública Número 1 de Celaya, Guanajuato, la empresa "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V. otorga Poder General amplísimo para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en favor del C. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

4. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 43,317 de fecha 22 de octubre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaria número 16 de esta Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, Qro., se protocoliza la Licencia de fusión número 2007-422 de fecha 3 de octubre de 2007, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual se fusionan tres predios ubicados en Camino a Mompaní s/n para formar una superficie de 414,000.00 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario No. 256587/1 el 22 de enero de 2008.

5. Con Deslinde Catastral DMC2007152 de fecha 17 de enero de 2008, emitido por la Dirección de Catastro Municipal, el cual ampara una superficie de 416,399.295 m² para el predio fusionado ubicado en Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní s/n.

6. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante el oficio número DP-084/08 de fecha 24 de enero de 2008, para el predio denominado "Fraccionamiento Real del Marqués Residencial", ubicados en la poligonal 1 y 2, de la Fracción 1 y la Fracción 2, del predio ubicado en el predio denominado Potrero de la Mesa de Carrillo, Camino a Mompaní, del Municipio de Querétaro, Qro.

7. Posteriormente, mediante oficio de aprobación 4890/2009 de fecha 9 de diciembre de 2009, la Comisión Federal de Electricidad autorizó el proyecto de Electrificación del Fraccionamiento "Real del Marqués".

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2008-3823 de fecha 29 de mayo de 2008, autorizó el uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab. /ha, en una superficie de 414,000.00 m², del predio ubicado en Camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, para un total de 2,484 viviendas y 7 lotes comerciales, siempre y cuando no rebase el 8% para uso comercial de la superficie total vendible.

9. Mediante oficios número VE/1156/2008 de fecha 24 de octubre de 2008, VE/086/2009 de fecha 16 de enero de 2009 y VE/221/2009 de fecha 13 de febrero de 2009, la Comisión Estatal de Aguas otorgó la factibilidad condicionada para el suministro de servicio de agua potable para un total de 1,800 viviendas para el desarrollo denominado "Real del Marques", ubicado en la poligonal 1 y 2 de la fracción 01 y fracción 2 del predio rústico denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, condicionado a realizar las acciones que en dichas factibilidades se enuncian.

10. Mediante oficio No. SSPM/DT/IT/817/2009, de fecha 3 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Tránsito Municipal, adscrito a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen de Impacto Vial para el fraccionamiento.

11. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0201/2009 de fecha 24 de marzo de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado autoriza en materia de impacto ambiental su procedencia para 1,200 viviendas para un desarrollo denominado "Real del Marqués", que pretende realizarse en la fracción del predio Potrero de la Mesa de Carrillo, localizado en el camino a Mompaní, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

- 12.** Mediante oficios 10-036 y número de expediente QR-001-05-D de fecha 19 de marzo de 2010, la Comisión Estatal de Aguas autorizó los proyectos de las redes Hidrosanitaria y pluvial del fraccionamiento "Real del Marqués", ubicado en la fracción del predio Potrero de la Mesa de Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 13.** Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/4380/2009 de fecha 9 de noviembre de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués", para desarrollarse en 4 etapas, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 14.** Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable identificado con el expediente número 09/10 de fecha 10 de mayo de 2010, se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª. Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués", ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Félix Municipal Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 15.** Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo y Tercero del Acuerdo de Secretaría citado en el párrafo anterior, el promotor presenta los recibos de pago siguientes:
- Recibo único de pago con folio H 0696266 de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, el cual ampara la cantidad de \$339,225.56 (Trescientos treinta y nueve mil doscientos veinticinco pesos 56/100 M.N.), por concepto de derechos de supervisión de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
 - Recibo único de pago con folio H 0696267 de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, el cual ampara la cantidad de \$156,189.81 (Ciento cincuenta y seis mil ciento ochenta y nueve pesos 81/100 M.N.), por concepto de impuestos por superficie vendible comercial de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
 - Recibo único de pago con folio H 0696268 de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, el cual ampara la cantidad de \$209,426.42 (doscientos nueve mil cuatrocientos veintiséis pesos 42/100 M.N.), por concepto de impuestos por superficie vendible habitacional de la 1ª Etapa del fraccionamiento.
 - Recibo único de pago con folio H 0696269 de fecha 8 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Finanzas, el cual ampara la cantidad de \$29,179.48 (Veintinueve mil ciento setenta y nueve pesos 48/100 M.N.), por concepto de derechos de nomenclatura del fraccionamiento.
- 16.** Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00403976/0003 de fecha 2 de diciembre de 2011, se protocoliza la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las Vialidades del Fraccionamiento "Real del Marqués" 1ª Etapa.
- 17.** La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio No. DDU/COU/FC/1703/2011 de fecha 18 de abril de 2011, emite el porcentaje de avance estimado de obras de urbanización ejecutadas del 60.37%, para la 1ª Etapa por lo que se establece al desarrollador la obligación de una fianza a favor de Municipio de Querétaro, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto asciende a la cantidad de \$9,322,056.31 (Nueve millones trescientos veintidós mil cincuenta y seis pesos 31/100 M.N.).
- 18.** Por lo anterior, el desarrollador presenta la póliza de fianza número 3360-00523-8 de fecha 18 de abril de 2011 emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. con lo que da cumplimiento a lo señalado en el artículo 154 fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente al momento de autorización del Fraccionamiento.
- 19.** Para dar cumplimiento al Resolutivo TERCERO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable identificado con el expediente número 09/10 de fecha 10 de mayo de 2010, en que se emitió la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª. Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués", ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní s/n, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta copia de la Escritura Pública 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Número 7 de esta Demarcación Notarial, se protocolizó la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 36,830.782m2 por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 12,494.933 m2 por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 82,866.110 m2 por concepto de Vialidades del fraccionamiento "Real del Marqués", dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los Folios Inmobiliarios: 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001, 00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, 00404156/0002 de fecha 05 de diciembre de 2011.
- 20.** Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el expediente número 39/10 de fecha 17 de noviembre de 2010, se Autorizó el proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués".
- 21.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 26 de julio de 2011, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes de la 1ª Etapa del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
- 22.** Se formaliza la creación de la Asociación denominada "Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Real del Marqués", A.C., representada por el **C. Víctor Hugo Rojas Guerrero** como Presidente del Comité Directivo, el **C. Juan Gerardo Medina Mar**, como Secretario y al **C.**

Victor Alfonso Ramirez Ledesma como Tesorero del Comité; según consta en la Escritura 28,408 de fecha 7 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta demarcación notarial, instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad subdirección Querétaro, en el Folio de Personas Morales 00012986/0001 con fecha 18 de noviembre de 2015.

23. Mediante oficio DMC/DSCE/779/2016 de fecha 10 de marzo de 2016 la Dirección Municipal de Catastro, emitió el Reporte General de Fraccionamientos, mediante el cual se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento Real del Marqués 1ª. Etapa cuenta con una superficie vendible enajenada del 100%.

24. Mediante oficio SSPM/DMI/CNI/261/2011, de fecha 24 de agosto de 2011, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Jardinería para el fraccionamiento denominado "Real del Marqués" 1ª. Etapa, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

25. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de fechas 20 de noviembre de 2012, la Comisión Estatal de Aguas recibe, la infraestructura Hidráulica del Fraccionamiento "Real del Marqués".

26. Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 11 de octubre de 2011, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento Real del Marqués 1ª Etapa.

27. El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/SIC/1257/2016 de fecha 18 de abril de 2016 emitida por la Coordinación de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual hace constar que 489 viviendas de las 736 autorizadas en el fraccionamiento "Real del Marqués" 1ª. Etapa están construidos, siendo el 66% de viviendas construidas, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo Sexto transitorio del Código Urbano del Estado de Querétaro.

28. Mediante oficio SSPM/DAAP/788/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de alumbrado público del fraccionamiento denominado "Real del Marqués", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

29. De igual manera, mediante oficio SSPM/DMI/CNI/039/2017, de fecha 23 de enero de 2017, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización al Visto Bueno de áreas verdes para la recepción del fraccionamiento denominado "Real del Marqués", 1ª Etapa ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor esta ciudad.

30. Mediante oficio SEMOV/1119/2016 de fecha 29 de agosto de 2016, la Secretaría de Movilidad a través del Departamento de Ingeniería Vial y Señalética, así como de la Dirección de Operaciones, emitió el oficio de avance de cumplimiento a las medidas de Mitigación Vial indicadas en el oficio número SSPM/DT/IT/817/2009 de fecha 3 de junio de 2009, para el fraccionamiento "Real del Marqués".

Derivado del oficio SEMOV/1119/2016 de fecha 29 de agosto de 2016 referido, se indica en el punto 5.1 que *de acuerdo a la visita técnica del lugar, se encuentran construidos los carriles de aceleración, desaceleración y almacenamiento sobre el Camino a Mompaní. Quedando pendiente, en el momento que se desarrollen la siguientes etapas, la revisión y construcción de los accesos por Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana y la vialidad proyectada al Sur del predio según plano autorizado de fecha 29 de septiembre del 2009 se encuentra concluida.*

31. En el punto 7.1, se indica la autorización: *del proyecto conceptual del rediseño geométrico del acceso al Fraccionamiento sobre Camino a Mompaní el 14 de diciembre de 2011. Sin embargo no se ha presentado ningún documento que avale su participación en la construcción de la vialidad, de lo que deberá dar cumplimiento para estar en posibilidad de realizar la entrega recepción de las Etapas 2ª. a la 4ª. del fraccionamiento.*

32. Mediante escrito de fecha 7 de febrero de 2017, el Comité Directivo de la "Asociación de Colonos del Fracc. Residencial Real del Marqués", A.C, expresa su anuencia para dar continuidad al proceso de entrega recepción del Fraccionamiento "Real del Marqués" 1ª Etapa, firmado por el **C. Víctor Hugo Rojas Guerrero** como Presidente del Comité Directivo, el **C. Juan Gerardo Medina Mar**, como Secretario y al **C. Víctor Alfonso Ramírez Ledesma** como Tesorero del Comité.

33. Con fecha 9 de marzo de 2017, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués 1ª Etapa, signada por el **C. Víctor Hugo Rojas Guerrero** como Presidente del Comité Directivo de la "Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Real del Marqués", A.C, en representación de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el Arq. Amín Bernal Navarro, Supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, los CC. Francisco Rodolfo Bárcenas Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, Arq. Jorge Estrada Rosales, Analista de Evaluación de servicios, Arq. Julio César Perales, Jefe de Departamento de creación de nueva infraestructura, adscritos a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; por parte de la Secretaría de Movilidad, Ricardo Moctezuma Ramírez, Jefe de Departamento de Ingeniería Vial y Rodolfo Bárcenas Arvizu, Jefe de Operaciones de movilidad vial; así como la Arq. Yareli Iturberio Hernández, jefa del área de Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría de Administración.

OPINIÓN TÉCNICA.

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología considera **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Real del Marqués, 1ª Etapa" al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

Una vez autorizado el presente por parte del H. Ayuntamiento, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$2,631,127.63 (Dos millones seiscientos treinta y un mil ciento veintisiete pesos 63/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización.

Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento "Real del Marqués 1ª Etapa" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Movilidad.

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

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4179/2017 de fecha 5 de julio 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."

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica con número de folio 80/17 de fecha 27 de abril del año en curso, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, hoy Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera **FACTIBLE** la autorización definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento "Real del Marqués, 1ª Etapa" al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad, Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica y acta correspondiente a la línea de conducción de agua potable del Fraccionamiento, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, referidas en los antecedentes 25, 26; Autorización del Proyecto de Jardinería, Dictamen técnico aprobatorio de alumbrado Público, Autorización al visto bueno de Áreas verdes para la recepción del fraccionamiento señalados en los antecedentes 24, 28 y 29 de la Opinión Técnica 80/17; asimismo el antecedente 32 refiere que se cuenta con escrito emitido por la Asociación de colonos de fecha 7 de febrero de 2017, a través del cual expresan su anuencia para la entrega recepción del citado fraccionamiento, destacando que en el antecedente 33 de la misma, refiere que con fecha 09 de marzo de 2017 se levantó el acta circunstanciada de Inspección General las Obras de Urbanización y Servicios del Fraccionamiento, signada por el C. Víctor Hugo Rojas Guerrero, Presidente del Comité Directivo de la "Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial Real del Marqués", A.C., y los representantes de diversas dependencias municipales..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el Punto 4, Apartado VI, inciso 10, del Orden del Día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

"...ACUERDO

PRIMERO. SE OTORGA la Autorización definitiva y se Autoriza la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado "Real del Marqués" 1ª. Etapa, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio 80/17, citada en el Considerando 8 ocho del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, por concepto de vicios ocultos, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de **\$2,631,127.63 (Dos millones seiscientos treinta y un mil ciento veintisiete pesos 63/100 M.N.)**, que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización. Dicha Fianza garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras

del fraccionamiento "Real del Marqués 1ª Etapa" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", siendo que la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría de Finanzas, con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas, la Secretaría de Movilidad y Secretaría de Desarrollo Sostenible.

TERCERO. 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 deriven de dicha autorización, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro" aplicable al momento del pago, el cual deberá ser cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría del Ayuntamiento, para la publicación del presente Acuerdo en los medios oficiales.

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

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

SEXTO. El incumplimiento por parte del interesado en la presente autorización a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo la persona moral denominada "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V., en un plazo que no exceda de 30 días hábiles a partir de su notificación.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

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 Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y notifique a la persona moral denominada "Bufette Profesional de Construcción", S.A. de C.V., a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE JULIO DE 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 ARTICULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de marzo de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como fracción B-132-6, de la Fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, ubicado en Avenida La Cantera s/n, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala: .

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la ciudadana Fabiola Rodríguez Menéndez, solicita el cambio de uso de suelo de 400 Hab./Ha a uso de suelo Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en avenida La Cantera s/n, Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **275/DAI/2016**.
5. La solicitante acredita la propiedad del predio en estudio mediante Escritura Pública número 109,245 de fecha 10 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 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 52661 1/3 de fecha 22 de julio de 2016.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/2290/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0172/2017 de fecha 15 de febrero de 2017, remitió la opinión técnica número 029/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Fabiola Rodríguez Menéndez, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso de suelo Comercial y Servicios, para el predio ubicado en Avenida La Cantera s/n, lote identificado como fracción B-132-6 de la fracción F1-132 de la Parcela 132 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote El Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior derivado del interés del propietario del predio de llevar a cabo en el predio en estudio, la construcción de un salón de fiestas infantiles.

2. Se acredita la propiedad de lote identificado como fracción B-132-6, de la fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P 1/2 del Ejido Tlacote el Bajo, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, mediante escritura pública número 109,245, de fecha 10 de diciembre de 2015, documento pasado ante fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 8 de esta demarcación notarial, escritura inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el Sello Electrónico, en el Folio Inmobiliario 00526611/0003 de fecha 22 de julio de 2016.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, se tiene que el predio cuenta con una superficie de 532.99 m² y se identifica con la clave catastral 14 02 118 01 080 818.

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4).

4. 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 con Folio DUS201604493 de fecha 14 de junio de 2016, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), por lo que en base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, lo pretendido está considerado como un uso prohibido, por lo que se determina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un salón de fiestas infantiles.

5. El Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol corresponde a un proyecto urbano promovido mediante un esquema de vialidades en las parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, ubicado en la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; conformando un “Circuito vial” que da acceso a macrolotes, en los que se han desarrollado fraccionamientos y desarrollos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio, con la incorporación de proyectos para usos comerciales y de servicios.

6. En lo que se refiere al predio en estudio, se localiza en el interior del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, conformado por diversos proyectos inmobiliarios en proceso de desarrollo, con acceso a través de la Avenida Cantera la cual se conecta al sur con el Boulevard Peña Flor, vialidad de enlace hacia la zona oriente con el Boulevard Bernardo Quintana y al poniente con el Libramiento Surponiente, que conecta con los diversos fraccionamientos y condominios en los que se da una mezcla con comercios y de servicios, donde predomina el usos habitacional, lo que demanda servicios de apoyo con déficit en la zona, a los que se pretende sumar el salón de fiestas infantiles a instalar en el sitio, como parte de los servicios de entretenimiento de apoyo a los colonos, el cual tiene un horario y funcionamiento controlado, dado el carácter para actividades de tipo familiar al que está dirigido, actividad permitida en áreas con zonificación secundaria compatibles con usos habitacionales y de servicios.

7. Respecto al proyecto a desarrollar, de la propuesta presentada por la solicitante se observa que el salón de fiestas infantil cuenta con un área para eventos con capacidad aproximada para 70 asistentes, considerando en la parte central un área jardinada, y servicios complementarios en una de las laterales, con los siguientes elementos: área para cocina, área de bodega, área de sanitarios y en cuanto a la dotación de cajones de estacionamiento se tendría espacio para una capacidad aproximada para 14 vehículos.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que la Avenida la Cantera que da acceso al predio está desarrollada a base de carpeta asfáltica, con seis carriles a contraflujo separados por un camellón central que genera los flujos vehiculares y peatonales en dos sentidos de circulación, con guarnición de concreto y sin banquetta habilitada, la cual deberá construir el promotor sin generar rampa que afecten a los peatones, así mismo en la zona existe infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, contando con paso de transporte público sobre Boulevard Peña Flor, de forma continua. La zona en la que se ubica el predio cuenta con una ocupación baja, aproximada del 15 %, no existiendo sobre la vialidad que da frente al predio, ningún tipo de edificación y/o actividad tanto habitacional, como comercial y/o de servicios en este momento.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 400 hab/ha (H4) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como fracción B-132-6, de la fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P ½, del Ejido Tlacote El Bajo, ubicado en Avenida La Cantera s/n, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto con superficie de 532.99 m², para ubicar un salón de fiestas infantiles.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, adecuada para la instalación de servicios de tipo recreativo y de esparcimiento de baja intensidad como el pretendido, al contar con acceso a través de vialidad que forma parte del Circuito vial de la zona, lo que le permite tener una vocación comercial y de servicios, en una zona con bajo índice de ocupación por lo que dicho uso no interfiere a las actividades existentes con lo cual no se genera un impacto que afecte, sirviendo de apoyo a los colonos de los diversos desarrollos habitacionales de la zona, al formar parte de los servicios complementación necesarios, evitando el desplazamiento así otros puntos de la ciudad, con lo que se disminuyen tiempos de traslado, y así mismo se reduce el tráfico vehicular de la zona, para lo cual 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, que permita un adecuado 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 se debe condicionar a lo siguiente:

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

7. Mediante oficio SAY/DAI/2292/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera su opinión al respecto, dependencia que mediante oficio SEMOV/0129/2017 de fecha 30 de enero de 2017, remite la opinión ETM/149/2016 mediante la cual considera viable con condicionantes el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como fracción B-132-6, de la Fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, ubicado en Avenida La Cantera s/n, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto.

8. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/1580/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para 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 el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como fracción B-132-6, de la Fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, ubicado en Avenida La Cantera s/n, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, derivado de que la ubicación y superficie del predio, son adecuadas para la instalación de servicios de tipo recreativo y de esparcimiento de baja intensidad como el pretendido, al contar con acceso a través de vialidad que forma parte del Circuito vial de la zona, lo que le permite tener una vocación comercial y de servicios, en una zona con bajo índice de ocupación por lo que dicho uso no interfiere a las actividades existentes con lo cual no se genera un impacto que afecte, sirviendo de apoyo a los colonos de los diversos desarrollos habitacionales de la zona, al formar parte de los servicios complementación necesarios, evitando el desplazamiento así otros puntos de la ciudad, con lo que se disminuyen tiempos de traslado, y así mismo se reduce el tráfico vehicular de la zona, para lo cual 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, que permita un adecuado aprovechamientos de la estructura urbana...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de marzo de 2017, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 4 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como fracción B-132-6, de la Fracción F1-132, de la Parcela 132 Z-6 P 1/2, del Ejido Tlacote el Bajo, ubicado en Avenida La Cantera s/n, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Felipe Carrillo Puerto, 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 emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad de Protección Civil, Delegación Felipe Carrillo Puerto y notifique a la C. Fabiola Rodríguez Menéndez...”.

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 79 fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Jorge Lois Rodriguez, solicita “...el cambio de Uso de Suelo de mi predio ubicado en calle Fray Pedro De Gante No. 79 Fracc. Cimatario municipio de Querétaro, Qro. Con Clave Catastral 140100107040015; el predio actualmente tiene Uso De Suelo Habitacional Unifamiliar y es mi intención cambiarlo a Uso de Suelo Comercio y Servicios...” radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **191/DAI/2016**.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 11,448 de fecha 17 de diciembre de 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Alma Delia Alcántara Magos, Notaria Adscrita a la Notaria Pública número 29 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real número 63595/4 de fecha 22 de marzo de 2016.

6. Mediante oficio SAY/DAI/1442/2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0642/2017 remite la opinión técnica número 111/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Jorge Lois Rodriguez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Fray Pedro de Gante N° 79, Fraccionamiento Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 040 015 y superficie de 160.00 m², en la Delegación Municipal Centro Histórico.

2. Se acredita la propiedad del predio, identificado como lote 5, de la manzana 49, del fraccionamiento Cimatario, a favor del C. Jorge Lois Rodriguez, mediante escritura número 11,448 de fecha 17 de diciembre de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario Adscrita a la Notaria Pública número 29, de la demarcación Notarial de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el sello Electrónico de Registro, en el Folio 00063595/0004 de fecha 22 de marzo de 2016.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 5, cuenta con una superficie de 160.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 040 015, adicionalmente en la cláusula tercera de la citada escritura, se señala que se adquiere el lote

marcado con el número 5 de la manzana 49 y construcciones habitacionales sobre el terreno edificadas, lote ubicado en el fraccionamiento Cimatario.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, 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, será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda.

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

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de Suelo con folio IUS201605334, de fecha 19 de julio de 2016 en el que se informa que con base a la ubicación del predio, y al uso pretendido, se determina no viable ubicar un local comercial y/o de servicios, toda vez que el predio se encuentra dentro de una zona preferentemente habitacional y que pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad, señalando que el predio es exclusivamente habitacional.

7. El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencia media, en el que se han establecido en sus calles interiores usos comerciales y de servicios que incluyen giros de tipo básico con lo que se atienden los requerimientos de los colonos, así como los de mediana y alta intensidad con incidencia sobre las calles Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante, siendo que con el objeto de promover el ordenamiento urbano y la consolidación del fraccionamiento, el citado instrumento de planeación urbana da prioridad al uso habitacional a fin de contener el desplazamiento de usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, el propietario del predio no presenta una propuesta del mismo, que permita llevar a cabo un análisis de los espacios arquitectónicos y actividades específicas a establecer en el sitio, así como el cumplimiento a la normatividad y reglamentación aplicable al proyecto y a la zona, lo que incluya la dotación de cajones de estacionamiento, así como el carácter e intensidad de dichas actividades, considerando que su acceso es a través de una vialidad local (secundaria urbana).

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que en el predio en estudio cuenta con una edificación destinada a casa habitación, con frente a la calle Fray Pedro de Gante, vialidad desarrollada a base de adoquín de cantera en regular estado de conservación, con una rampa al frente del lote, que genera discontinuidad de la banqueta y guarniciones, destacando que el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Así mismo se observa que en la calle Fray Sebastián de Aparicio ubicada al norte, se encuentran locales comerciales y de servicios de mediana intensidad, entremezcladas con usos habitacionales, caso similar a la sección norte de la vialidad, en la que predominan los usos de servicio principalmente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado 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 Comercial y Servicios bajo la modalidad de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 79 fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 040 015; con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico.**

Lo anterior dada la superficie del predio y ubicación en una zona dentro del fraccionamiento, en la que se han consolidado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, por lo que no se genera un impacto social y urbano negativo, dado que la vocación de la vialidad que da frente al predio, a modificado su carácter habitacional al de servicios principalmente, y toda vez que en los predios colindantes se han establecido actividades similares, no obstante el promovente debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, para complementar el servicio de estacionamiento, 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:

- 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 de las actividades que se pretendan llevar a cabo al interior del inmueble, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 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 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 Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en proyectos y/o programas de espacios públicos que se tengan considerados por la dependencia en zonas habitacionales, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia y validación de cumplimiento a lo requerido por dicha dependencia, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite administrativo, ante las diferentes dependencias municipales
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada el cambio de uso de suelo solicitado.
- 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...”

7. 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.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 79 fraccionamiento Cimatarío, Delegación Municipal Centro Histórico...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 79 fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico; 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 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse 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.

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 expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Centro Histórico y al Lic. Jorge Lois Rodríguez...”.

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 11 de julio 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 y el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VII, VIII, XXIV y IV, de la Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.

4. Mediante escrito de fecha 05 de junio de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rouselon, Representante Legal de Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo e incremento de densidad para diversos lotes ubicados en las manzanas VII, VIII, XXIV y IV, del la Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **142/DAI/2017**.

5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 24,754 – A de fecha 27 de abril de 1989, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Gallegos Perez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7 de la Demarcación Notarial de Querétaro.

6. Mediante Escritura Pública número 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaria Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro, la persona moral denominada Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Arq. Eduardo Greco García Rouselon.

7. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura pública número 25,330 de fecha 25 de noviembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Perez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7, a favor de la persona moral denominada Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A. de C.V.

8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1385/2017 de fecha 28 de junio de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita una opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rouselon, Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro, S.A. de C. V., solicita el Cambio de Uso de Suelo y el Incremento de Densidad, para diversos lotes de la Fase “A” del fraccionamiento denominado “Milenio III”, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

2. Los lotes que el promotor solicita se incremente la densidad de población y cambio de uso de suelo, se encuentran ubicados al interior de las manzanas IV, VII, VIII y XXIV, de la Fase “A” del fraccionamiento Milenio III, conforme a lo que se describe a continuación:

Lote	Manzana	Superficie m2	Uso de suelo Plan Parcial de Desarrollo Urbano	Uso de Suelo Norma Técnica	Uso de Suelo y Densidad de Población solicitada.
18-20	IV	4,059.89 M2	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha y servicios
Fracción A	IV	2,740.07	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha y servicios
Fracción B	IV	8,666.32	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha y servicios
4 al 29	VII	8,128.67	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y servicios
1 al 20	VIII	7,511.17	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y servicios
20	XXIV	700.37	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha (H3)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y servicios

3. Se designa al el Arq. Eduardo Greco García Rousselon como Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro S.A., mediante el testimonio de la escritura pública 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría No. 4 de esta ciudad, donde se acredita el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración en su favor.

4. Mediante escritura pública No. 24,754-A de fecha 27 de abril de 1988, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 7 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad el 6 de diciembre de 1989, se hace constar la constitución legal de la Empresa denominada "Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro" S.A. de C. V.

5. La sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro" S.A. de C. V., justifica la propiedad de los lotes en estudio, mediante escritura pública número 25,330 de fecha 25 de noviembre de 1989, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, notario público adscrito a la notaría pública número 7 de esta demarcación notarial; en que se formaliza el contrato de compraventa respecto del predio conocido como predio "A", que perteneciera a la fracción primera de un predio mayor ubicado al norte de la autopista México-Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 489,185.00 m2, inscrita en la partida 34 del libro 99-A, Tomo V de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, sobre el que la Empresa desarrolló el fraccionamiento Milenio III Fase A, de donde se desprenden los predios en estudio.

6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que los lotes en estudio del fraccionamiento Milenio III Fase A, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha (H3).

7. Así mismo y de conformidad con la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III Fase A, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se observó que los lotes en estudio cuentan con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha.

Con el establecimiento de la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III, se apoya la propuesta de los colonos en conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes del fraccionamiento, bajo las condiciones y densidades de población autorizadas, evitando la instalación de usos no compatibles en áreas con uso exclusivo para vivienda, la cual una vez autorizada se considera como parte integrante de los anexos técnicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

8. Adicionalmente se hace notar que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de agosto de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó el incremento de densidad de población habitacional para los lotes 18, 19 y 20 de la Manzana IV, de una densidad de población de 300 hab./ha. (H3), a una densidad de población de 600 hab./ha. (H6).

9. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones de tipo

residencial medio. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, así mismo en diversos puntos del fraccionamiento, se han llevado a cabo edificaciones de varios niveles, destinados para el desarrollo de vivienda, con características similares a los desarrollos que pretenden llevar a cabo los desarrolladores.

10. Con el incremento en la densidad de población solicitado para los lotes solicitado, el promotor pretende sumarse en la consolidación de la Fase A del fraccionamiento, manteniendo una tipología de vivienda tipo residencial, lo que se podrá realizar mediante edificaciones verticales con baja intensidad de construcción, con la creación de condiciones adecuadas de iluminación y ventilación en los edificios, lo que permite garantizar la existencia de áreas verdes jardinadas en su interior, manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el reglamento de construcción del municipio, lo que permitirá dar un mayor aprovechamiento del terreno, dadas sus características topográficas y de ubicación, al ubicarse los predios en zonas cuyas características topográficas y al contar con pendientes descendentes permiten el desarrollo de edificaciones verticales, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.

Como complemento de sus proyectos, considera la posibilidad de generar usos mixtos que permitan interrelación con los colonos, generando actividades comerciales y de servicios mezcladas, con usos afines a la zona, por lo que consideran el cambio de uso de suelo referido, para lo cual el promotor deberá garantizar que cuenta con la suficiencia infraestructura vial, urbana y de servicios que permitan soportar en incremento viviendas que se generarían con su petición, lo que incluye garantizar la dotación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado por parte del organismo operador, así como de la pluvial, para lo cual se deberán atender las medidas de mitigación vial por el incremento en el número de habitantes y de vehículos que transitarán al interior del fraccionamiento, que le indique la Secretaría de Movilidad.

11. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio en el que se localizan los predios en estudio, se encontró que las vialidades de la Fase "A" del fraccionamiento cuentan con urbanización de vialidades, mismas que se encuentran en buen estado de conservación, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo e Incremento de Densidad, así como el cambio de uso de suelo de uso habitacional a habitacional y servicios, para diversos lotes de la Fase "A" del fraccionamiento denominado "Milenio III", ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, para quedar conforme a lo que se describe a continuación:

Lote	Manzana	Superficie m2	Uso de Suelo y Densidad de Población solicitada.
18-20	IV	4,059.89	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha y servicios
Fracción A	IV	2,740.07	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha y servicios
Fracción B	IV	8,666.32	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha y servicios
4 al 29	VII	8,128.67	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y servicios
1 al 20	VIII	7,511.17	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y servicios
20	XXIV	700.37	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y servicios

Lo anterior debido a que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, siempre y cuando los usos comerciales y o de servicios que se generen sean compatibles con la normatividad prevista para la zona, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, en base a lo cual no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, considerando adicionalmente un 20 % adicional conforme a lo referido en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.

- De autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población para los lotes de la Fase A del Fraccionamiento Milenio III en estudio, se deben tomar los parámetros normativos para la zonificación habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. de la

delegación municipal correspondiente, al no existir en la tabla de normatividad referida, parámetros normativos para densidades de población mayor a la referida.

- Previo a ingresar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión para la autorización de sus proyectos, el promovente, debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal para cada proyecto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de las licencias de construcción correspondientes, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y sanitario) así como las correspondientes para la infraestructura pluvial, necesarias para dotar a los predios de dichos servicios, generando las obras complementarias que las áreas correspondientes le requieran, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar cualquier tipo de trámite para el desarrollo de los proyectos 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 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.
- 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...”

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4179/2017 de fecha 05 de julio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo y el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VII, VIII, XXIV y IV, del la Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 14 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo y el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VII, VIII, XXIV y IV, de la Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica referida en el Considerando 8 del presente Acuerdo, 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 promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

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

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento 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 Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada “Inmobiliaria SJT del Valle de Querétaro” S.A. de C.V., a través de su representante legal Arq. Eduardo Greco García Rousseton...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DE JULIO 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 ARTICULOS 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 25 de julio 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 respecto de la Altura Máxima permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para las Fracciones 6-A, 7 y 9; resultantes de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, 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 uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 23 de marzo de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Víctor David Mena Aguilar solicita la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima permitida a 51 metros, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.85 y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.5, para las Fracciones 6-A, 7 y 9; resultantes de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **326/DAI/2016**.
5. Se acredita la propiedad de la Parcela 180 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica a favor del C. Víctor David Mena Aguilar, mediante Título de Propiedad número 5636 de fecha 08 de noviembre de 2006, expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 371973/1 de fecha 29 de enero de 2011.
6. Mediante Escritura Pública número 57,193 de fecha 30 de marzo de 2011, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Laura Ordaz Gonzalez, Notario Titular de la Notaria Pública número 5, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el oficio de autorización de subdivisión de predios FUS201100124 de fecha 10 de marzo de 2011.
7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1254/2017 de fecha 12 de junio de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante el oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0862/2017 la remite con el número de Folio 154/17, misma que se cita a continuación:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Dr. Víctor David Mena Aguilar, solicita la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima de construcción a 51.00 metros y modificación a los Coeficientes de Ocupación y de Utilización de Suelo, respecto de las fracciones identificadas como 6-A, 7 y 9 de la parcela 180 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 180 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, a favor del C. Víctor David Mena Aguilar, mediante Título de propiedad 00000005634, de fecha 8 de diciembre de 2010, emitido por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, Delegado del Registro Agrario Nacional, Documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 371973/0001 de fecha 26 de enero de 2011.

3. Con fecha 10 de marzo de 2011, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201100124, a través de la cual, se autorizó subdividir la Parcela 180 Z-Z- P 1/1 del Ejido Jurica, en 9 fracciones.

4. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, con fecha 30 de marzo de 2011, mediante escritura 57,193, documento pasado ante la fe de la Licenciada Ana Laura Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de la demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, se protocoliza el oficio de autorización de subdivisión de predios FUS201100124, de fecha 10 de marzo de 2011, siendo que la citada escritura se encuentra inscrita en el Registro público de la propiedad con fecha 9 de junio de 2011, en diversos folios reales.

5. Posteriormente con fecha 3 de septiembre de 2013, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201300327, a través de la cual, se autoriza llevar a cabo la subdivisión de la fracción 6 en 5 fracciones, de las cuales, conforme a lo señalado en dicha autorización se señala que la fracción 6-C, debe ser transmitida a título gratuito, mediante escritura pública al municipio de Querétaro por concepto de vialidad y obtener la nomenclatura autorizada, además de urbanizarla y dotarla de infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así mismo se señala que la fracción 6-B y 6-E, deberán transmitirlas a título gratuito mediante escritura pública al municipio de Querétaro, por concepto de donación.

6. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que las fracciones identificadas como 6-A, 7 y 9 de la parcela 180 Z-Z- P 1/1 del Ejido Jurica, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha (H2), adicionalmente, se verificó que solamente la fracción 9, cuenta con frente a Corredor Urbano (CoU).

7. Las fracciones de terreno en estudio, se localizan en una zona intermedia entre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la Carretera Federal 57 (Paseo de La República), contando con acceso a los predios en estudio, a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, para el caso de la fracción 9, y para las fracciones 6-A y 7, a través de la gasa de incorporación del citado Anillo Vial, con la Carretera Federal 57 (Paseo de La República), vialidad que cuenta con un carácter comercial y de servicios para el desarrollo de actividades de alta intensidad, lo que ha detonado la generación de plazas comerciales, y edificaciones verticales en las que se genera una entremezcla de actividades, lo que ha influido en que de manera gradual en la zona se haya modificado la estructura urbana, así mismo sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, se han establecido paulatinamente actividades comerciales y de servicios de mediano y alto impacto, dadas las características de la vialidad, lo que a su vez pretende consolidar la estructura e imagen urbana de la zona con proyectos que se integren al entorno urbano, que permita que se desarrollen los vacíos urbanos de los alrededores, a fin de irse integrando a la estructura urbana de la ciudad de manera ordenada.

Como parte de los desarrollos promovidos por promotores y propietarios de parcelas de los ejidos de El Salitre y Jurica, se pretenden integrar diversos proyectos comerciales y de servicios en las fracciones resultantes, que se integran al del Esquema de Desarrollo Urbano de la zona de El Salitre ubicado al sur, el cual contempla una estructura en la que predominan los usos comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, mezclada con usos habitacionales de tipo residencial en parcelas en su interior, la cual se han ido consolidando con centros comerciales mediante un esquema de vialidades internas que se van urbanizando por parte de los promotores y/o desarrolladores, a medida que generan sus proyectos.

8. Como parte de los proyectos de la zona, el promotor no presenta una propuesta específica de los proyectos que pretenda desarrollar, los cuales deberán ser compatibles con el uso de suelo asignado a cada una de las fracciones en estudio, para lo cual el desarrollador deberá dotar previo a su desarrollo de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios, tales como banquetas y alumbrado al frente de los predios, así como los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado y pluviales.

Así mismo y a fin de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, bajo el esquema de edificaciones verticales, 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, para lo cual se solicita la modificación a la normatividad conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros de Normatividad del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.6	0.85	+0.25
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	6.5	+4.7
Altura Máxima	10.50 metros	51.00 metros	+40.50

9. De revisión al Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, se observó que contempla dentro de sus líneas de acción, la generación de una ciudad compacta, lo que requiere de procesos para redirigir la expansión interna y vertical, lo cual se logra con el uso y aprovechamiento de vacíos urbanos a fin

de evitar que la mancha urbana se siga expandiendo, para lo cual se contempla dentro de las líneas de acción, el instrumentar las medidas necesarias para el impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que es congruente con el desarrollo de los predios en estudio.

Así mismo el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, dentro de su eje 4, enfocado a impulsar una ciudad con desarrollo, contempla como un punto estratégico, que es el incentivar el turismo y diversificar la oferta en el municipio, por lo que uno de los objetivos generales de dicho eje, es aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comerciales y de servicios, en beneficio de los ingresos de la población del municipio de Querétaro, ampliando los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico.

10. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que las fracciones que conforman la petición de modificación a la normatividad se encuentran libre de construcción en su interior, no observándose infraestructura al interior de las fracciones para su desarrollo, siendo que los servicios urbanos más cercanos se localizan al sur del predio en el centro comercial denominado Up Town, así como en predios colindantes al norte de los predios en estudio, sobre la carretera Federal 57 (Paseo de La República), el acceso a la fracción 9 se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, siendo que para las fracciones 6-A y 7 se da a través de la vialidad que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con la carretera Federal 57 (Paseo de La República), vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente se considera técnicamente Viable la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la altura máxima de construcción a 51.00 metros y modificación a los Coeficientes de Ocupación y de Utilización de Suelo, respecto de las fracciones identificadas como 6-A, 7 y 9 de la parcela 180 Z-Z- P 1/1 del Ejido Jurica, ubicadas en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la continuación de la Avenida Camelinas, en la delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Lo anterior dada la ubicación y superficie de las fracciones de terreno en estudio, al encontrarse en una zona en la que predominan las actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, en donde se cuenta con infraestructura vial y urbanas adecuadas para uso de suelo intenso, con edificaciones que se integrarán al entorno urbano con diseños complementarios a las edificaciones existentes y proyectadas, con las que conforman un proyecto integral, con edificaciones con características urbanas, arquitectónicas y de alturas similares afines, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona, lo que permite su integración al contorno urbano de la zona, donde la altura autorizada permitirá hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe cumplir con 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 al resto de los parámetros de la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso de suelo asignado para cada fracción.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en las diferentes fracciones que se señalan en el presente estudio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de sus proyectos.

- Debe obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para cada 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 promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor.
 - En el proyecto a desarrollar, debe contar con áreas destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.
 - El propietario de las fracciones en estudio, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes para los proyectos que pretenda llevar a cabo, debe presentar evidencia de cumplimiento a las obligaciones impuestas en la autorización de subdivisión de predios FUS201300327, referida en el antecedente 5 del presente documento.
 - A fin de mitigar el impacto ambiental que los proyectos a desarrollar, pudieran generar en la zona, el desarrollador debe solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener las autorizaciones que la autoridad municipal otorgue.
 - Dadas las características de los proyectos a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes para los proyectos que pretenda llevar a cabo.
 - Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de alturas en el predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, la restituya conforme a la Normatividad por Zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento
 - 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 la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General 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...”
- 8.** Mediante oficio SAY/DAI/1255/2017 de fecha 12 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para las Fracciones 6-A, 7 y 9; resultantes de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 9.** Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4933/2017 de fecha 18 de julio 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 la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para las Fracciones 6-A, 7 y 9; resultantes de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2017, en el Punto 6, 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 a la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para las Fracciones 6-A, 7 y 9; resultantes de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, para quedar conforme a la opinión técnica 154/17 citada 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 citada en el Considerando 7 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia certificada de la escritura y su inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, 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 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 10 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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al C. Victor David Mena Aguilar...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 DE JULIO 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 25 de julio 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, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.08 y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Panamericana N° 903, Colonia Del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO, 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, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

3. 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.

4. Mediante escritos ingresados en la Secretaría del Ayuntamiento, el 14 de octubre de 2016 y 28 de abril del 2017, por la C. Silvia Francisca Reyes de la Cruz, Apoderada Legal de la empresa denominada “Inter Espacios Comercializadora” S.A. de C.V., quien solicitó la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.08 y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Panamericana N° 903, Colonia Del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, radicándose dicha petición en el expediente número 293/DAI/2016.

5. Se acredita la propiedad del predio y representación legal, a través de los siguientes instrumentos públicos:

5.1 Escritura Pública 48,278 (cuarenta y ocho mil doscientos setenta y ocho), del 30 de junio de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 24 de esta Ciudad, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

5.2 Escritura Pública 102 279 (ciento dos mil doscientos setenta y nueve), del 11 de julio de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Domínguez García Villalobos, titular de la Notaría doscientos treinta y seis del Distrito Federal, consistente en el poder que otorga la empresa denominada “Inter Espacios Comercializadora”, S.A. de C.V. a favor de la C. Silvia Francisca Reyes de la Cruz.

6. Derivado de la solicitud realizada por la Ciudadana Silvia Francisca Reyes de la Cruz, Apoderada Legal de la empresa denominada “Inter Espacios Comercializadora” S.A. de C.V., mediante el oficio SAY/DA/832/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su Opinión Técnica debidamente fundada y motivada y/o sus consideraciones. Recibiéndose en contestación el similar SEDESO/DDU/COU/EVDU/0725/2017 de fecha 19 de junio de 2017, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, en el cual remite la opinión técnica número 128/2017 de la que se desprende textualmente lo siguiente:

“... ANTECEDENTES

1 *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Silvia Francisca Reyes de la Cruz, Representante Legal de la persona moral denominada Inter Espacios Comercializadora, S.A. de C.V., solicita la modificación a la normatividad por zonificación, para contar con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.08 y una altura máxima de 15.00 metros, respecto del predio ubicado en Paseo Constituyentes N° 903, fraccionamiento Del Valle, identificado con clave catastral 14 01 001 18 005 008, superficie de 444.15 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.*

Lo anterior con el objeto de generar un proyecto previsto para construir una edificación para ser utilizada para la venta de muebles, decoración para el hogar y oficina en el predio motivo del presente estudio.

2 Mediante escritura 10,352 de fecha 22 de julio de 1993, pasada ante la fe del Lic. Enrique Muñoz Barradas, Notario 162 de la ciudad de México, se hace constar la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Inter Espacios Comercializadora".

3 Se acredita la propiedad del predio ubicado en Paseo Constituyentes N° 903, fraccionamiento Del Valle, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Inter Espacios Comercializadora, S.A. de C.V., mediante escritura número 48,278 de fecha 30 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Mario Reyes Retana Popovich, Notario Público Adscrito de la Notaría número 24 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00003905/0009 de fecha 11 de agosto de 2016.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio en estudio, cuentan con una superficie de 444.15 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 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 plan desarrollo 010/0002, el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), no obstante al tener frente a Paseo Constituyentes, el predio obtiene una zonificación secundaria que le otorga adicionalmente el uso de suelo de Corredor Urbano (CoU).

5 Con base a lo referido en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201508548, de fecha 4 de diciembre de 2015, documento en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (h0.5), sobre Corredor Urbano (CoU), adicionalmente en el citado documento se le emite un listado de usos permitidos en el predio.

6 Con fecha 15 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201609414, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), sobre Corredor Urbano (CoU), así mismo se indica que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local comercial, debiendo respetar para el proyecto a desarrollar los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2, Altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

7 En lo que se refiere al proyecto comercial pretendido en el sitio, con el objeto de dar un mayor aprovechamiento a la edificación al considerar el establecimiento de una mueblería con servicios administrativos de la misma, su propuesta considera parámetros de construcción y altura mayores a los considerados para el predio de acuerdo a su zonificación secundaria, para lo cual presenta una propuesta del proyecto a desarrollar, en el que se contempla llevar a cabo la construcción de una edificación a desarrollarse en tres niveles, y una planta sótano, siendo que en los niveles superiores, la edificación estaría destinada para áreas de exhibición, contando con área de archivo y área de sanitarios en el primer nivel, y en el resto de niveles, solo considera área de exhibición y de servicios.

En lo que se refiere a la dotación de cajones de estacionamiento considera cajones al frente del predio y el resto en la planta sótano, para lo cual se debe verificar su cumplimiento de acuerdo con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, ya que no se permitirá la utilización de la vía pública, incluyendo áreas de banqueta para estacionamiento de vehículos, así como para sus actividades de carga descarga de su producto, entre otros dada su ubicación sobre una vialidad primaria urbana.

8 El fraccionamiento Del Valle, corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial, en el que predomina la vivienda unifamiliar, contando algunos de sus lotes con frente a Paseo Constituyentes, siendo que sobre los lotes que dan frente a la vialidad referida, han modificado paulatinamente el destino habitacional a usos comerciales y/o de servicios establecidos sobre Paseo Constituyentes, vialidad que por sus características, cuenta con una vocación primordialmente para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad en la zona, toda vez que al ser una de las vialidades principales de la ciudad, sirve de vía de enlace con el municipio de Corregidora en la zona poniente, y toda vez que dicha vialidad cuenta con infraestructura adecuada para el desarrollo de actividades afines a la que se pretende dar al predio en estudio, esta permite soportar actividades afines de baja, mediana y alta intensidad.

9 De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que en lotes del fraccionamiento sobre Paseo Constituyentes, se encuentran diversas edificaciones en tres niveles para uso comercial, siendo que el promotor pretende una mayor altura en sus niveles, sin construcción al interior del predio en estudio, delimitado con malla ciclónica. Adicionalmente Paseo Constituyentes está desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, vialidad en la que predominan las actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, existiendo en la zona infraestructura urbana y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, además de contar con alumbrado público, adicionalmente en la zona se cuenta con servicio de transporte público, el cual cuenta con un servicio continuo de atención en la zona.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la modificación a la normatividad por zonificación, para contar con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 2.08 y una altura máxima de 15.00 metros, para el predio ubicado en Paseo Constituyentes N° 903, fraccionamiento Del Valle, identificado con clave catastral 14 01 001 18 005 008, superficie de 444.15 m²; Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior en base a su ubicación y superficie sobre una vialidad primaria urbana, sin modificar el uso comercial y de servicios asignado al predio al contar con una zonificación secundaria como Corredor Urbano, en una zona prevista para el desarrollo de actividades comerciales y/o de servicios asignado a los predios que cuentan con frente a Paseo Constituyentes, con características similares a las pretendidas, siendo que con la altura y parámetros de construcción propuestos, permite dar un mayor aprovechamiento del terreno dotándolo de actividades complementarias, sin que se afecte el carácter habitacional del fraccionamiento ya que el proyecto no tendrá conexión hacia las vialidades locales internas, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, 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.
- La modificación a la normatividad, no autoriza el proyecto arquitectónico presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, en que se considere el acceso exclusivamente por Paseo Constituyentes, 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 Municipal 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.
- 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 autorizada la modificación a la normatividad por zonificación 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.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

7. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica citada en el párrafo que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4933/2017 de fecha 18 de julio de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

8. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.08 y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Panamericana N° 903, Colonia Del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de julio de 2017, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 19 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, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.68, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 2.08 y Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Panamericana N° 903, Colonia Del Valle, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad a la opinión técnica 128/17, señalada en el Considerando 6 del presente acuerdo.

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

TERCERO. 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.

CUARTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, contados 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", debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ecología Municipal, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a la empresa denominada “Inter Espacios Comercializadora” S.A. de C.V. a través de su Representante Legal...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEIS DE JULIO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Fray Pedro de Gante no. 81, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Centro Histórico:

“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 ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Jorge Lois Rodríguez, solicita a la Secretaría del Ayuntamiento el 28 de julio del 2016, la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Fray Pedro de Gante número 81, Fraccionamiento Cimatario, Delegación Centro Histórico, radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **197/DAI/2016**.

5. El solicitante acredita la propiedad del predio Mediante la escritura pública número 11,448 de fecha 17 de diciembre de 2015, pasado ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario adscrita a la Notaría Pública Número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00063595/0004, se acredita la propiedad del predio.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 7, cuenta con una superficie de 160.00 m², y se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 040 014, adicionalmente en la cláusula tercera de la citada escritura, se señala que se adquiere el lote marcado con el número 7 de la manzana 49 y construcciones habitacionales sobre el terreno edificadas, lote ubicado en el Fraccionamiento Cimatario.

6. Mediante oficio SAY/DAI/1435/2016 de fecha 09 de agosto de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, remitiéndose la opinión técnica número 112/17 de fecha 5 de junio de 2017 de la cual se desprende lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Jorge Lois Rodríguez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2) a Uso Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en Calle Fray Pedro de Gante N° 81, Fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 040 014 y superficie de 160.00 m², en la Delegación Municipal Centro Histórico.

2. Se acredita la propiedad del predio, identificado como lote 7, de la manzana 49, del Fraccionamiento Cimatario, a favor del C. Jorge Lois Rodríguez, mediante escritura número 11,448 de fecha 17 de diciembre de 2015, documento pasado ante la fe de la Lic. Alma Delia Alcántara Magos, Notario adscrita a la Notaría Pública Número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00063595/0004 de fecha 22 de marzo de 2016.

De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 7, cuenta con una superficie de 160.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 07 040 014, adicionalmente en la cláusula tercera de la citada escritura, se señala que se adquiere el lote marcado con el número 7 de la manzana 49 y construcciones habitacionales sobre el terreno edificadas, lote ubicado en el Fraccionamiento Cimatario.

3. Una vez consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 012/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, 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.

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

6. Con base en lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de uso de Suelo con folio IUS201605333, de fecha 19 de julio de 2016 en el que se informa que con base a la ubicación del predio, y al uso pretendido, se determina no viable ubicar un local comercial y/o de servicios, toda vez que el predio se encuentra dentro de una zona preferentemente habitacional y que pretende ocupar la totalidad del predio para su actividad, señalando que el predio es exclusivamente habitacional.

7. El Fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencial media, en el que se han establecido en sus calles interiores usos comerciales y de servicios que incluye giros de tipo básico con lo que se atienden los requerimientos de los colonos, así como de mediana y alta intensidad con incidencia sobre las calles Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante, siendo que con el objeto de promover el ordenamiento urbano y la consolidación del fraccionamiento, el citado instrumento de planeación urbana da prioridad al uso habitacional a fin de contener el desplazamiento de usos habitacionales por los usos comerciales y de servicios.

No obstante, el fraccionamiento cuenta con sitios los que se ha consolidado actividades comerciales y de servicios que en calles cercanas como Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante, se ha generado una entremezcla de actividades, destacando que la sección norte de la vialidad que da frente al predio en estudio, a partir de la Calle Fray Sebastián de Aparicio, y hasta su entronque con Avenida Constituyentes, ha modificado su carácter, toda vez que dicha sección predominan las actividades primordialmente de servicios.

8. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar, el propietario del predio no presenta una propuesta del mismo, que permita llevar a cabo un análisis de los espacios arquitectónicos y actividades específicas a establecer en el sitio, así como el cumplimiento a la normatividad y reglamentación aplicable al proyecto y a la zona, lo que incluya la dotación de cajones de estacionamiento, así como el carácter e intensidad de dichas actividades, considerando que su acceso es a través de una vialidad local (secundaria urbana).

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que en el predio en estudio cuenta con una edificación destinada a casa habitación, con frente a la calle Fray Pedro de Gante, vialidad desarrollada a base de adoquín de cantera en regular estado de conservación, con una rampa al frente del lote que genera discontinuidad de la banquetta y guarniciones, destacando que el fraccionamiento cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

Así mismo se observa que en la calle Fray Sebastián de Aparicio ubicada al norte, se encuentran locales comerciales y de servicios de mediana intensidad, entremezcladas con usos habitacionales, caso similar la sección norte de la vialidad en la que predominan los usos de servicios principalmente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado 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 Comercial y Servicios para la modalidad de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha. Y Servicios (H2S), para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 81 Fraccionamiento Cimatario, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 040 014; con superficie de 160.00 m², Delegación Municipal Centro Histórico.

Lo anterior dada la superficie del predio y ubicación en una zona dentro del fraccionamiento, en la que se han consolidado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, por lo que no se genera un impacto social y urbano negativo, dado que la vocación de la vialidad que da frente al predio, a modificado su carácter habitacional al de servicios principalmente, y toda vez que en

los predios colindantes se han establecido actividades similares, no obstante el promovente debe garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, para complementar el servicio de estacionamiento, 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 eje 3, del Plan Municipal 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 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:

- 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 funcionamiento de acuerdo al giro que en su momento se le dé al predio, conforme a la normatividad y reglamentación de la zona, 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.
- 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 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 dotar de 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 Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en proyectos y/o programas de espacios públicos que se tengan considerados por la dependencia en zonas habitacionales, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia y validación del cumplimiento a lo requerido por dicha dependencia, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite administrativo, ante las diferentes dependencias municipales.
- 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 autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal 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 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...”.

7. 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.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Pedro de Gante N° 81 fraccionamiento Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) para el predio ubicado en calle Fray Pedro de Gante N° 81 fraccionamiento Cimatarío, Delegación Municipal Centro Histórico; 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 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse 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.

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 expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 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 Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico y al Lic. Jorge Lois Rodríguez.

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 11 once de Julio del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VIII, XXI y XXXVI, de la Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:**

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

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

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

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

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

4. Mediante escrito de fecha 05 de junio de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo e incremento de densidad para diversos lotes ubicados en las manzanas VIII, XXI y XXXVI, del la Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **131/DAI/2017**.

5. Mediante Escritura Pública número 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaria Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Querétaro, las personas morales denominadas Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., otorgan poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Arq. Eduardo Greco García Rousselon.

6. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Perez, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo la Partida 151, Libro 101 A, Tomo XXXII, de fecha 25 de noviembre de 1992.

7. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1386/2017 de fecha 28 de junio de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita una opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el Arq. Eduardo Greco García Rousselon, en representación de Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V. Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., solicita el Incremento de Densidad de Población para diversos lotes de la Fase B del fraccionamiento Milenio III, ubicado en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Los lotes que el promotor solicita se incremente la densidad de población, se encuentran ubicados al interior de las manzanas VIII, XXI y XXXVI de la Fase “B” del fraccionamiento Milenio III, conforme a lo que se describe a continuación.

Lote	Manzana	Superficie m2	Uso de Suelo y Densidad de Población Plan Parcial de Desarrollo Urbano	Uso de Suelo Norma Técnica	Uso de Suelo y Densidad de población solicitada

6 al 8	VIII	6,750.73	Comercial y Servicios (CS)	Comercial y Servicios (CS)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha. y servicios.
8 al 11	XXI	6,517.59	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
250 al 266	XXI	20,468.79	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
278 y 279	XXI	1,047.76	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
46	XXXVI	851.15	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
33 al 36	XXXVI	4,442.75	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha
78 al 80 y 111	XXXVI	4,471.52	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha

3. Se acredita la propiedad de los lotes en estudio, mediante Escritura Pública número 27,507 de fecha 16 de octubre de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 7 de esta Demarcación Notarial de Querétaro; mediante el cual se formaliza el contrato de compraventa por parte de la empresa, de una fracción que cuenta con una superficie de 1'287,520.74 m², en la que se desarrolló el fraccionamiento Milenio III Fase B, documento notarial inscrito bajo la Partida 159 del Libro 101-A, Tomo XXXII de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, de fecha 11 de noviembre de 1992, sobre el que la empresa desarrolló el fraccionamiento Milenio III Fase B, de donde se desprenden los predios en estudio.

4. Mediante escritura 87,895 de fecha 19 de diciembre de 2011, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerreo, Notario Público Titular de la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, las empresas mercantiles Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Nucleo Afra S.A. de C.V., otorgan poder general para pleitos y cobranzas, y para actos de administración, a favor del Arquitecto Eduardo Greco García Rousselon.

5. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes en estudio cuentan con diferentes usos de suelo, conforme a lo siguiente:

Lote	Manzana	Superficie m ²	Uso de Suelo y Densidad de Población Plan Parcial de Desarrollo Urbano
6 al 8	VIII	6,750.73	Comercial y Servicios (CS)
8 al 11	XXI	6,517.59	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
250 al 266	XXI	20,468.79	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
278 y 279	XXI	1,047.76	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
46	XXXVI	851.15	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
33 al 36	XXXVI	4,442.75	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
78 al 80 y 111	XXXVI	4,471.52	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)

6. Adicionalmente y conforme a lo señalado en la Norma Técnica para la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, los lotes en estudio, cuentan con los siguientes usos de suelo:

Lote	Manzana	Superficie m ²	Uso de Suelo y Densidad de Población Plan Parcial de Desarrollo Urbano
250 al 266	XXI	20,468.79	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
46	XXXVI	851.15	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
78 al 80 y 111	XXXVI	4,471.52	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
8 al 11	XXI	6,517.59	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
278 al 279	XXI	1,047.76	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
6 al 8	VIII	6,750.73	Comercial y Servicios (CS)

33 al 36	XXXVI	4,442.75	Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4)
----------	-------	----------	---

7. Con el establecimiento de la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III, se apoya la propuesta de los colonos en conservar y mejorar la calidad de vida de los residentes del fraccionamiento, bajo las condiciones y densidades de población autorizadas, evitando la instalación de usos no compatibles en áreas con uso exclusivo para vivienda, la cual una vez autorizada se considera como parte integrante de los anexos técnicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

8. El fraccionamiento Milenio III cuenta con un carácter habitacional, predominando el desarrollo de vivienda de tipo residencial medio y residencial, en sus Secciones "A" y "B", con viviendas predominantes desarrolladas en uno y dos niveles con construcciones de tipo residencial medio. Adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, sin rebasar la densidad de población asignada para el fraccionamiento, los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla con actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, así mismo en diversos puntos del fraccionamiento, se han llevado a cabo edificaciones para vivienda con edificaciones de tipo vertical, que guardan características similares a las de los proyectos que pretenden llevar a cabo los promotores.

9. Con el incremento en la densidad de población solicitado para los lotes, el promotor pretende sumarse en la consolidación de la Fase B del fraccionamiento, manteniendo una tipología de vivienda tipo residencial, lo que se podrá realizar mediante edificaciones verticales con baja intensidad de construcción, con la creación de condiciones adecuadas de iluminación y ventilación en los edificios, lo que permite garantizar la existencia de áreas verdes jardinadas en su interior, manteniendo libre de construcción una superficie acorde con los parámetros señalados en el reglamento de construcción del municipio, lo que permitirá dar un mayor aprovechamiento del terreno, dadas sus características topográficas y de ubicación, al ubicarse los predios en zonas cuyas características topográficas y al contar con pendientes descendentes permiten el desarrollo de edificaciones verticales, y con su desarrollo se atiende a lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos. Para lo anterior el promotor deberá garantizar que cuenta con la suficiente infraestructura vial, urbana y de servicios que permitan soportar en incremento viviendas que se generarían con su petición, lo que incluye garantizar la dotación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado por parte del organismo operador, así como de la pluvial, para lo cual se deberán atender las medidas de mitigación vial por el incremento en el número de habitantes y de vehículos que transitarán al interior del fraccionamiento, que le indique la Secretaría de Movilidad.

10. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio en el que se localizan los predios en estudio, se encontró que las vialidades de la Fase "B" del fraccionamiento cuentan con urbanización de vialidades, mismas que se encuentran en buen estado de conservación, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población, para diversos lotes de la Fase "B" del fraccionamiento "Milenio III", Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, conforme a lo siguiente:

Lote	Manzana	Superficie m2	Uso de Suelo y Densidad de Población Plan Parcial de Desarrollo Urbano
6 al 8	VIII	6,750.73	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha y Servicios
8 al 11	XXI	6,517.59	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
250 al 266	XXI	20,468.79	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
278 y 279	XXI	1,047.76	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
46	XXXVI	851.15	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha
33 al 36	XXXVI	4,442.75	Habitacional con densidad de población de 1000 hab./ha
78 al 80 y 111	XXXVI	4,471.52	Habitacional con densidad de población de 800 hab./ha

Lo anterior al considerar que los predios referidos se encuentran en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, toda vez que en la zona y en concreto en los predios colindantes se han desarrollado proyectos con características similares, destacando que la propuesta del promotor considera el desarrollo de proyectos con una tipología para vivienda residencial, por lo que se integrarán a los existentes en el fraccionamiento, en base a lo cual no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, considerando adicionalmente un 20 % adicional conforme a lo referido en la Norma Técnica para el Fraccionamiento Milenio III.
- De autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población para los diversos lotes de la Fase B del Fraccionamiento Milenio III, se deben tomar los parámetros normativos para la zonificación habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. de la delegación municipal correspondiente, al no existir en la tabla de normatividad referida, parámetros normativos para densidades de población mayor a la referida.

- Previo a ingresar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión para la autorización de sus proyectos, el promovente, debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal para cada proyecto, 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 Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y sanitario) así como las correspondientes para la infraestructura pluvial, necesarias para dotar a los predios de dichos servicios, generando las obras complementarias que las áreas correspondientes le requieran, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar cualquier tipo de trámite para el desarrollo de los proyectos 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 incremento de densidad 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.
- 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...”

8. Mediante oficio SAY/DAI/1387/2017 de fecha 28 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VIII, XXI y XXXVI, del la Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4179/2017 de fecha 05 de julio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VIII, XXI y XXXVI, de la Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 15) del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población para los lotes ubicados en las Manzanas VIII, XXI y XXXVI, del la Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 Unidad Municipal de Protección Civil, 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 propietario deberá 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, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, previo a ingresar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión para la autorización de sus proyectos.

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

TRANSITORIOS

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

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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique al Arq. Eduardo Greco García Rousselon, Representante Legal de Inmobiliaria Corporativa de Querétaro S.A. de C.V., Inmobiliaria Colonial Los Arcos S.A. de C.V., Edi Técnica S.A. de C.V. y Núcleo Afra S.A. de C.V..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE JULIO 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 11 de Julio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se acepta en donación la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se debe transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por el desarrollo de un proyecto en condominio que se llevó a cabo en la fracción 4, ubicada en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, el que textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 30 FRACCIONES I Y XXIII, 33 Y 38 FRACCIÓN II Y VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 156 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2217, 2225 Y 2230 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 15 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 9, 10 Y 18 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la representación legal del Municipio corresponde al Ayuntamiento, quien la ejercerá a través del síndico o delegándola a favor de terceros, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento.
3. El artículo 30 fracción XXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se faculta aprobar la adquisición de bienes y valores que incremente el patrimonio del municipio mediante cualquiera de las formas previstas por la Ley, de conformidad con el reglamento respectivo.
4. Que de conformidad con lo señalado por el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
5. Que atendiendo a lo estipulado por el artículo 156 Fracción IV Los predios podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano.
6. Que con fecha 13 de Marzo del año 2017 el ciudadano Alejandro E. Otero Palomares, Representante Legal de Grupo Inmobiliario Aferba S.A.P.I. de C.V., solicita se acepte en donación la fracción 5 del predio en donde se desarrolla la Unidad Condominal “Cañada Premier” con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro; radicándose el expediente **051/DAI/2017**.
7. Que con fecha 04 de Julio del año 2017, se recibió escrito en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Alejandro E. Otero Palomares, en su carácter de propietario de la Fracción 5 resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, para otorgar en donación el referido inmueble a favor del municipio por el desarrollo del condominio denominado “Cañada Premier” desarrollado en la Fracción 4 resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica y de conformidad a lo establecido por el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

8. Que mediante escritura pública número 32,272, de fecha 13 de Septiembre del año 2010, pasada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Titular de la Notaría Pública número 122 del Distrito Federal, se constituye la Sociedad denominada Grupo Inmobiliario AFERBA, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico número 425760-1 de fecha 28 de octubre de 2010. En el mismo documento se nombra al ciudadano Alejandro Enrique Otero Palomares como Presidente del Consejo de Administración, contando con poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio.

9. Que mediante escritura pública número 31,127, de fecha 24 de Marzo del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Álvaro Guerrero Alcocer, titular de la Notaría Pública número 3 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad de la fracción 5 resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, a favor del C. Alejandro Enrique Otero Palomares, inscrita bajo los folios inmobiliarios 00487961/001, 00487962/001, 00487963/001, 00487967/001 y 00487975/001.

10. Que mediante escritura 34,268 de fecha 25 de enero de 2017, ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la cancelación de gravamen a favor de la empresa Grupo Inmobiliario AFERBA, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

11. Que mediante oficio SAY/DAI/552/2017, de fecha 21 de Marzo del año 2017 se solicitó por parte de la Secretaría del Ayuntamiento a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica o sus consideraciones al respecto.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento opinión técnica número 120/17, relativa a la autorización para la aceptación en donación de la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se debe transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por desarrollo de un proyecto en condominio que se llevó a cabo en la fracción 4, ubicada en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Alejandro E. Otero Palomares, Representante Legal de Grupo Inmobiliario AFERBA, S.A.P.I. de C.V., solicita la autorización para aceptación en donación la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 Y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se deberá transmitir al municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por desarrollo de un proyecto en condominio en la fracción 4 en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

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

2. Mediante escritura 32,272 de fecha 13 de septiembre de 2010, ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría número 122 del Distrito Federal, se constituye la Sociedad denominada Grupo Inmobiliario AFERBA, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico número 425760-1 de fecha 28 de octubre de 2010.

En la citada escritura de propiedad en el transitorio cuarto, se emite el nombramiento de apoderado al C. Alejandro Enrique Otero Palomares, y se le otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, entre otros.

3. Se acredita la propiedad de la Parcela 107 Z-4 P 1/1 del Ejido de Jurica, con superficie de 20,123.10 m² a favor del C. Alejandro Enrique Otero Palomares, mediante escritura pública No. 57,768 de fecha 29 de diciembre de 2003, ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaria No. 4 de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Folio Real No. 148189/2 de fecha 6 de junio de 2005.

4. Mediante escritura pública No. 14,626 de fecha 23 de diciembre de 2003, ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Público Titular de la Notaria No. 25 de esta demarcación, se acredita la propiedad de la Parcela 108 Z-4 P 1/1 del Ejido de Jurica, con superficie de 19,751.99 m² a favor del C. Alejandro Enrique Otero Palomares.

5. Por medio de la escritura 44,228, de fecha 17 de julio de 2014, ante la fe del Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Titular de la Notaría 227 del Distrito Federa, se consignó el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria otorgado por Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a favor de la empresa mercantil denominada “Grupo Inmobiliario AFERBA” Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, para

la construcción de 79 viviendas en el Desarrollo a denominarse Cañadas Premier, para lo cual se da en garantía las fracciones 1, 2, 4 y 5 resultantes de la fusión de las Parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica.

6. Mediante escritura 34,268 de fecha 25 de enero de 2017, ante la fe del Lic. Álvaro Guerrero Alcocer, Notario Titular de la Notaría número 3 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la cancelación de gravamen a favor de la empresa Grupo Inmobiliario AFERBA, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

7. El H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de agosto de 2005, aprobó el Acuerdo relativo al cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Uso Mixto (Habitacional y Comercial) con densidad de población de 200 hab./ha para una fracción de la Parcela 1 Z-1 P 1/1 y para las Parcelas 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

8. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Félix Osoreo Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que actualmente la fracción 5 que se desprende de las Parcelas 107 Z-4 P1/1 y 108 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica del Ejido Jurica en una superficie aproximada de 2,285.40 m² cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) y el resto de la Parcela cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y servicios (H2S).

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 28 de febrero de 2012, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201200174, a través de la cual se autoriza subdividir en 5 fracciones la poligonal conformada por las Parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1 del Ejido Jurica, siendo en la fracción 4, con superficie de 13,048.90 m², que se llevó a cabo un desarrollo habitacional bajo régimen en condominio, y la fracción 5 resultante de dicha subdivisión con superficie de 13,400.74 m², corresponde al área que se propone otorgar en donación, por la autorización del desarrollo.

10. De conformidad con lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio (10 %) por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que debe entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que " En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".

11. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, considerando que el desarrollo habitacional en condominio que desarrolla el promotor cuenta con una superficie de 13,048.90 m², por su autorización le corresponde otorgar en donación para equipamiento urbano al municipio una superficie de 1,304.89 m² equivalente al 10% de la superficie del área a desarrollar, siendo que el promotor propone otorgar una superficie de 13,400.74 m², en la fracción 5 resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 Y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, la cual se localiza en la colindancia poniente del predio en que se desarrolla el condominio en comento, de la que no obstante que solo una fracción con superficie de 1463,65 m² se encuentra en Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) y el resto en zona habitacional, dadas sus características físicas y topográficas con una pendiente prolongada, se considera como un área de conservación, lo anterior conforme a lo referido en el oficio número F.22.01.02/701/2008 de fecha 9 de mayo de 2008 emitido por la Delegación Federal en el Estado de Querétaro, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales (SEMARNAT), relativo a la autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales del proyecto en las citadas parcelas, de donde se considera que se deberá conservar sin usos urbanos diversas áreas dentro de las que se encuentran las propuestas en donación.

La propuesta de donación se realiza en virtud de sus características físicas y cualidades ambientales del área, al formar parte de la denominada Cañada de Juriquilla, lo que limita su posibilidad de utilizarse con construcciones para usos urbanos, por lo que de aceptarse su donación, se incorporarían dentro de la poligonal considerada para conservación.

12. Se hace notar que la propuesta de donación considera un porcentaje adicional de superficie. que equivale a un 92% respecto al que debe ser otorgado por el desarrollo del conjunto habitacional que se llevó a cabo en el sitio, por lo que considerando que el valor debe ser equiparable, de aceptarse la propuesta dado que no tiene un uso urbano ni corresponde a un terreno urbanizado, se recomienda que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial respecto a la superficie que se debe transmitir, emitido por un perito valuador colegiado, considerando el predio del condominio como urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, y que de resultar el área en donación con un valor menor se deberá complementar el área equivalente en áreas de interés del municipio y con características adecuadas para su uso en dotación de equipamiento urbano.

13. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio que pretende ser donado, se localiza en la ladera de la cañada de la presa del Cajón en la zona de Juriquilla, siendo que el predio propuesto, cuenta con una pendiente con una inclinación mayor al 35% en sentido descendente de oriente a poniente, siendo el predio una zona densamente vegetada.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable la autorización para la aceptación en donación la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se debe transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por desarrollo de un proyecto en condominio que se llevó a cabo en la fracción 4, ubicada en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización de un desarrollo en condominio que se encuentra desarrollado en la colindancia del predio, toda vez que dadas las cualidades ambientales del área propuesta en donación, debido a sus características físicas y biológicas corresponde a un área destinada a la conservación del medio ambiente, lo que genera un pulmón de oxígeno para la ciudad, congruente con los lineamientos de los instrumentos de planeación urbana, en los que se considera la zona como área de Preservación que se integra a la zona denominada Cañada de Jurica, que de aceptar la superficie en donación referida por parte del H. Ayuntamiento, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Con el objeto de determinar el valor del predio a donar y a fin de verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie propuesta a otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro en caso de que el valor del predio sea menor, se debe por parte del promotor, dar cumplimiento a la superficie restante que cubra el porcentaje del 10 % que debe ser transmitido.
- El solicitante debe coordinarse con personal de la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General, para llevar a cabo el proceso de escrituración del predio, y en caso de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría 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.”

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que se describe en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/4178/2017 de fecha 05 de Julio de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

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

14. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la aceptación en donación de la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se debe transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por desarrollo de un proyecto en condominio que se llevó a cabo en la fracción 4, ubicada en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor; por lo anterior y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo, se acepta la donación a favor del Municipio de Querétaro de la superficie arriba descrita; asimismo se hace constar que el bien que se acepta en donación será del dominio público con las características inherentes de los mismos como son, la imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 18 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de Julio del 2017, en el punto 4, apartado V, inciso 8, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA en donación la fracción 5, resultante de la subdivisión de la fusión de las parcelas 107 Z-4 P 1/1 y 108 Z-4 P 1/1, del Ejido Jurica, que se debe transmitir al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano y áreas verdes, por el desarrollo de un proyecto en condominio que se llevó a cabo en la fracción 4, ubicada en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra N° 22,650; Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; de conformidad con la opinión técnica 120/17 citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se faculta al Síndico, con la participación del Secretario de Administración y el Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, para que celebren en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación respectivo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del contrato de donación y culminar con el proceso de transmisión de la propiedad hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y, una vez concluido, dicha dependencia deberá remitir el primer testimonio de la escritura de propiedad a la Secretaría de Administración y copia del mismo a la Secretaría del Ayuntamiento; en el entendido de que los gastos que se generen con motivo de dichos trámites correrán por cuenta del Promotor.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que se realicen los trámites administrativos necesarios para que el predio que nos ocupa, ingrese al inventario inmobiliario del Municipio de Querétaro, en el momento oportuno.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que con el objeto de determinar el valor del predio motivo de la donación, y verificar que sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, en coordinación con el promotor se realice un avalúo comercial elaborado por un perito valuador colegiado y con registro, respecto de la superficie propuesta a otorgar en donación, donde el costo será cubierto por el solicitante debiendo el avalúo ser validado por la Dirección de Catastro en caso de que el valor del predio sea menor, se debe por parte del promotor, dar cumplimiento a la superficie restante que cubra el porcentaje del 10 % que debe ser transmitido.

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 promotor, 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 surtirá efectos 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, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano de seguimiento al presente Acuerdo y remita copias de las constancias de cumplimiento a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII de 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 Administración, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique a Grupo Inmobiliario Aferba S.A.P.I. de C.V. a través de su Representante Legal y al ciudadano Alejandro E. Otero Palomares, en su calidad de propietario del inmueble objeto de la donación.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE JULIO 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**

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo
Gerente de Planeación y Desarrollo
Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C. V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "**Marqués de Almazán**" ubicado en la Avenida Marqués de Tenerife No 762, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201500011 de fecha 25 de febrero de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 120 áreas de vivienda.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/2890/2015 de fecha 13 de julio de 2015, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "Marqués de Almazán" ubicado en Avenida Marqués de Tenerife No. 762, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$55,454.04 (cincuenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos 04/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-6703093 de fecha 4 de agosto de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción de fecha 14 de diciembre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Gerente de Planeación y Desarrollo de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio " Marqués de Almazán ".*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Marqués de Almazán" de fecha 26 de enero de 2017, signada por Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado "Marqués de Almazán" ubicado en Avenida Marqués de Tenerife número 762, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 07 de junio de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Gerente de Planeación y Desarrollo y el presidente C. Adrián Hidalgo Lona, y la secretario C. José David Quintana Arellano de la Asociación Sociedad de Colonos del Condominio Marqués de Almazán, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado "**Marqués de Almazán**" reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COU/FC/2890/2015 de fecha 13 de julio de 2015, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo
Gerente de Planeación y Desarrollo
Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C. V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado "**Marqués de Loreto**" ubicado en la Avenida Real del Marqués No 731, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número CND201200002 de fecha 25 de febrero de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 110 áreas de vivienda.*
2. *Mediante oficio Número DDU/CPU/FC/1605/2012 de fecha 04 de junio de 2012, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado "Marqués de Loreto" ubicado en Avenida Real del Marqués No. 731, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$42,542.46 (Cuarenta y dos mil quinientos cuarenta y dos 46/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-954751 de fecha 15 de junio de 2012, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Acta de Entrega y Recepción de fecha 03 de diciembre de 2012, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte del Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Gerente de Planeación y Desarrollo de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio "Marqués de Loreto".*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Marqués de Loreto" de fecha 06 de diciembre de 2012 signada por Comisión Estatal de Aguas, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Marqués de Loreto ubicado en Avenida Real del Marqués No. 731, Fraccionamiento Real del Marqués, Delegación Félix Osores Sotomayor, se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 26 de mayo de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de Bufette Profesional de Construcción, S.A. de C.V. el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Gerente de Planeación y Desarrollo y el presidente C. Lair Sánchez Cortes, y el secretario C. Julio Cesar Vela Manzanares de la Agrupación de Colonos Condominio Marques de Loreto A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Marqués de Loreto** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/CPU/FC/1605/2012 de fecha 04 de junio de 2012, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

Publíquese una sola vez en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" con costo al desarrollador, debiendo entregar una copia de dichas publicaciones a la Asociación de Condóminos.

Lo anterior con fundamento a lo dispuesto por los artículos 179, 180 Fracción VIII, 224, 225, 226, 228, 229, 234, 235 y 236 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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 Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada “HUCA”, 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 Popular denominado “**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 1**”, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**29 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 71,192 de fecha 22 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 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 00326578/0002, 00346578/0001, 00326579/0001, con fecha 13 de agosto de 2009, en la que se hace constar las siguientes protocolizaciones:

- La subdivisión de predios, mediante folio 2009/240 expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, otorgo la autorización para subdividir la Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, con superficie de 43,350.01 m², quedando por lo tanto en dos fracciones: la primera con una superficie de 35,186.42 m² y la segunda con una superficie de 8,163.59 m².
- El Contrato de Compraventa de la Fracción 1 de la Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, a favor de la sociedad mercantil denominada Huca, S.A. de C.V., a quien se le denomina la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 11,269 de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, adscrito a la Notaría Pública número 26, de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Huca, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el folio mercantil electrónico número 34831-1, de fecha 25 de julio de 2008.

3. Mediante Escritura Pública número 33,763 de fecha 11 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; la Sociedad denominada “Huca”, S.A. de C.V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, a favor de Mario Alberto Limón Burgos.

4. Mediante Escritura Pública número 26,018 de fecha 28 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar el Acta de Junta de Ejecución de Deslinde de fecha 15 de junio de 2009, y el plano de Deslinde Catastral con fecha de Levantamiento del 12 de septiembre de 2008 y fecha del deslinde Catastral, concluido del 22 de junio de 2009, realizado por la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, con una superficie de 36,019.140 m², del Lote Fracción 1 ubicado en calle Pino, Ejido Santa María Magdalena de esta ciudad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Inmobiliario 00326578/0003 de fecha 09 de julio de 2013.

5. Mediante Escritura Pública número 36,098 de fecha 21 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar la Rectificación de escritura 33,165, de fecha 02 de diciembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 529889 de fecha 02 de diciembre de 2015, se hizo constar la protocolización de la Autorización de Subdivisión de predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2015, en relación a la subdivisión de 4 fracciones del inmueble con superficie total de 36,019.140 m², identificado como Fracción 1 de la parcela número 267 Z-1 P2/4, del ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, quedando Fracción 1: superficie de 29,443.225 m², Fracción 2: 3,271.582 m², Fracción 3: 2,570.395 m² y Fracción 4: superficie 733.958 m², de los cuales la Fracción 3 deberá transmitir a Título Gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad y la Fracción 4 constituye un área de afectación por Dren Pluvial.

6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/1027/2009 de fecha 22 de julio de 2009, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial respecto a un Desarrollo Habitacional denominado Condominio Quetzal Bellavista, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio Quetzal Bellavista Condominio 1.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 08370, de fecha 23 de junio de 2010, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento Quetzal Bellavista, localizado en la Parcela 267-A, Ejido María Magdalena, Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Quetzal Bellavista Condominio 1.
8. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio Exp. 38/10, de fecha 12 de octubre de 2010, emite la Autorización para el Reconocimiento Jurídico como Vía Pública de una sección de vialidad ubicada en el predio identificado como Fracción 2 del Rancho Bellavista en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, Publicado en Gaceta Municipal No. 34, de fecha 21 de diciembre de 2010 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, No. 2, Tomo CXLIV, de fecha 7 de enero de 2011.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **CON201100005**, de fecha 2 de febrero de 2011, emite la Autorización de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominada "**QUETZAL BELLAVISTA**", ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **59 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2: CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4: CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5: CON 32 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6: CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 7 CON: 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 12-162-00, Expediente QR-013-09-D, de fecha 08 de agosto de 2012, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Quetzal Bellavista 1er etapa, ubicada en Fracción 1 de la Parcela No. 267 Z-1 P 2/4, Ejido María Magdalena, en el Municipio de Querétaro, correspondiente a 176 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 1.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201505758** de fecha 18 de agosto de 2015, el cual modifica al dictamen previo con folio DUS201003788 de fecha 15 de agosto de 2010, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Ejido de Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100120891001 y una superficie de 29,443.22 m², una Unidad Condominal con doscientas treinta y ocho (238) casas habitación, desarrollado en de la siguiente manera: cincuenta y nueve (59) áreas para vivienda; Condominio 1 con veintinueve (29) áreas para vivienda; Condominio 2 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 3 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 4 con treinta y dos (32) áreas para vivienda; Condominio 5 con veintisiete (27) áreas para vivienda; Condominio 6 con treinta y cinco (35) áreas para vivienda.
12. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/359/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio habitacional con una unidad condominal de 61 viviendas y con 6 condominios 1-(29 viviendas) 2-(28 viviendas) 3-(27 viviendas) 4-(31 viviendas) 5-(26 viviendas) 6-(35 viviendas) de tipo popular denominado Quetzal Bellavista, propuesto en el Ejido Santa María Magdalena, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/1467/2016** de fecha 28 de abril de 2016, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, folio CON201100005, de fecha 2 de febrero de 2011, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la distribución de áreas para vivienda, quedando de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA: CONDOMINIO 1: CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2: CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4: CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5: CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6: CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número **APC201600063** de fecha 13 de julio de 2016, emitió Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 1**", perteneciente a la Unidad Condominal QUETZAL BELLAVISTA, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**29 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/5787/2016** de fecha 17 de noviembre de 2016, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, conformada de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA: CONDOMINIO 1 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
16. Para dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DDU/COU/FC/5787/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, en relación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominado QUETZAL BELLAVISTA, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:
 - Folio Z-7605406 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 3,645.00 (Tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico de Declaratoria del Condominio.

- Folio Z-7605405 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 130,832.00 (Ciento treinta mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-7607560 de fecha 19 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$ 267,109.00 (Doscientos sesenta y siete mil ciento nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible de los condominios de la Unidad Condominal, lo que incluye al presente condominio.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio SEDES0/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017, considera viable la aceptación como área de donación para equipamiento urbano y áreas recreativas la fracción 2 con una superficie de 3,271.582 m², de acuerdo al plano de subdivisión del predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2005, dentro del mismo predio en el que se llevará a cabo el desarrollo del condominio, ubicado en calle Miguel Hidalgo sin número, fracción de la parcela 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, misma que deberá realizar la subdivisión correspondiente y posteriormente formalizar su transmisión a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 761,116.14	x1.875%	\$ 14,270.93
Total			\$ 14,270.93
(Catorce mil doscientos setenta pesos 93/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la **Unidad Condominal "QUETZAL BELLAVISTA"** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, con una superficie de 2,913.12 m², consistente en **"29 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del 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 deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.
4. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada "HUCA", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 1"**, perteneciente a la **Unidad Condominal "QUETZAL BELLAVISTA"** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"29 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 19 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. 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. Para dar cumplimiento al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cumplir con lo indicado en el oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017 y referida en el considerado 17, en relación a la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, previo a la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

QUINTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas referente a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el total de viviendas.

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.

OCTAVO. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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

DECIMO. 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.

DECIMO PRIMERO. 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 30 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, previo a la protocolización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se autorice, 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. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada "HUCA", S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 6 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRIGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada “HUCA”, 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 Popular denominado “**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2**”, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**28 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 71,192 de fecha 22 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 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 00326578/0002, 00346578/0001, 00326579/0001, con fecha 13 de agosto de 2009, en la que se hace constar las siguientes protocolizaciones:

- La subdivisión de predios, mediante folio 2009/240 expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, otorgo la autorización para subdividir el inmueble Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, con superficie de 43,350.01 m², quedando por lo tanto en dos fracciones: la primera con una superficie de 35,186.42 m² y la segunda con una superficie de 8,163.59 m².
- El Contrato de Compraventa de la Fracción 1 de la Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, a favor de la sociedad mercantil denominada Huca, S.A. de C.V., a quien se le denomina la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 11,269 de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, adscrito a la Notaría Pública número 26, de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Huca, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el folio mercantil electrónico número 34831-1, de fecha 25 de julio de 2008.

3. Mediante Escritura Pública número 33,763 de fecha 11 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; la Sociedad denominada “Huca”, S.A. de C.V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, a favor de Mario Alberto Limón Burgos.

4. Mediante Escritura Pública número 26,018 de fecha 28 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar el Acta de Junta de Ejecución de Deslinde de fecha 15 de junio de 2009, y el plano de Deslinde Catastral con fecha de Levantamiento del 12 de septiembre de 2008 y fecha del deslinde Catastral, concluido del 22 de junio de 2009, realizado por la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, con una superficie de 36,019.140 m², del Lote Fracción 1 ubicado en calle Pino, Ejido Santa María Magdalena de esta ciudad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Inmobiliario 00326578/0003 de fecha 09 de julio de 2013.

5. Mediante Escritura Pública número 36,098 de fecha 21 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar la Rectificación de escritura 33,165, de fecha 02 de diciembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 529889 de fecha 02 de diciembre de 2015, se hizo constar la protocolización de la Autorización de Subdivisión de predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2015, en relación a la subdivisión de 4 fracciones del inmueble con superficie total de 36,019.140 m², identificado como Fracción 1 de la parcela número 267 Z-1 P2/4, del ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, quedando Fracción 1: superficie de 29,443.225 m², Fracción 2: 3,271.582 m², Fracción 3: 2,570.395 m² y Fracción 4: superficie 733.958 m², de los cuales la Fracción 3 deberá transmitir a Título Gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad y la Fracción 4 constituye un área de afectación por Dren Pluvial.

6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/1027/2009 de fecha 22 de julio de 2009, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial respecto a un Desarrollo Habitacional denominado Condominio Quetzal Bellavista, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2**.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 08370, de fecha 23 de junio de 2010, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento Quetzal Bellavista, localizado en la Parcela 267-A, Ejido María Magdalena, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2**.
8. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio Exp. 38/10, de fecha 12 de octubre de 2010, emite la Autorización para el Reconocimiento Jurídico como Vía Pública de una sección de vialidad ubicada en el predio identificado como Fracción 2 del Rancho Bellavista en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, Publicado en Gaceta Municipal No. 34, de fecha 21 de diciembre de 2010 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, No. 2, Tomo CXLIV, de fecha 7 de enero de 2011.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **CON201100005**, de fecha 2 de febrero de 2011, emite la Autorización de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominada "**QUETZAL BELLAVISTA**", ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **59 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 32 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 7 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 12-162-00, Expediente QR-013-09-D, de fecha 08 de agosto de 2012, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Quetzal Bellavista 1er etapa, ubicado en Fracción 1 de la Parcela No. 267 Z-1 P 2/4, Ejido María Magdalena, en el Municipio de Querétaro, correspondiente a 176 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2**.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201505758** de fecha 18 de agosto de 2015, el cual modifica al dictamen previo emitido con folio DUS201003788 de fecha 15 de agosto de 2010, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Ejido de Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100120891001 y una superficie de 29,443.22 m², una Unidad Condominal con doscientas treinta y ocho (238) casas habitación, desarrollado en de la siguiente manera: cincuenta y nueve (59) áreas para vivienda; Condominio 1 con veintinueve (29) áreas para vivienda; Condominio 2 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 3 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 4 con treinta y dos (32) áreas para vivienda; Condominio 5 con veintisiete (27) áreas para vivienda; Condominio 6 con treinta y cinco (35) áreas para vivienda.
12. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/359/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio habitacional con una unidad condominal de 61 viviendas y con 6 condominios 1-(29 viviendas) 2-(28 viviendas) 3-(27 viviendas) 4-(31 viviendas) 5-(26 viviendas) 6-(35 viviendas) de tipo popular denominado Quetzal Bellavista, propuesto en el Ejido Santa María Magdalena, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/1467/2016** de fecha 28 de abril de 2016, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, folio CON201100005, de fecha 2 de febrero de 2011, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la distribución de áreas para vivienda, quedando de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 1: CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2: CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4: CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5: CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6: CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número **APC201600064** de fecha 13 de julio de 2016, emitió Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2**", perteneciente a la Unidad Condominal **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**28 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/5787/2016** de fecha 17 de noviembre de 2016, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, conformada de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 1 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
16. Para dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DDU/COU/FC/5787/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, en relación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominado QUETZAL BELLAVISTA, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:
- Folio Z-7605406 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 3,645.00 (Tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico de Declaratoria del Condominio.

- Folio Z-7605405 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 130,832.00 (Ciento treinta mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-7607560 de fecha 19 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$ 267,109.00 (Doscientos sesenta y siete mil ciento nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible de los condominios de la Unidad Condominal, lo que incluye al presente condominio.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio SEDESO/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017, considera viable la aceptación como área de donación para equipamiento urbano y áreas recreativas la fracción 2 con una superficie de 3,271.582 m², de acuerdo al plano de subdivisión del predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2005, dentro del mismo predio en el que se llevará a cabo el desarrollo del condominio, ubicado en calle Miguel Hidalgo sin número, fracción de la parcela 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, misma que deberá realizar la subdivisión correspondiente y posteriormente formalizar su transmisión a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 727,755.90	x1.875%	\$ 13,645.42
Total			\$ 13,645.42
(Trece mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 42/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2"**, perteneciente a la **Unidad Condominal "QUETZAL BELLAVISTA"** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en **"28 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del 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.
3. El promotor deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.
4. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada "HUCA", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 2"**, perteneciente a la **Unidad Condominal "QUETZAL BELLAVISTA"** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en **"28 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 19 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. 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. Para dar cumplimiento al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cumplir con lo indicado en el oficio número SEDES/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017 y referido en el considerado 17, en relación a la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, previo a la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

QUINTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas referente a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el total de viviendas.

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.

OCTAVO. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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

DECIMO. 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.

DECIMO PRIMERO. 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 30 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, previo a la protocolización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se autorice, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada "HUCA", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 6 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada “HUCA”, 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 Popular denominado “**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3**”, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**27 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 71,192 de fecha 22 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 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 00326578/0002, 00346578/0001, 00326579/0001, con fecha 13 de agosto de 2009, en la que se hace constar las siguientes protocolizaciones:

- La subdivisión de predios, mediante folio 2009/240 expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, otorgo la autorización para subdividir el inmueble Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, con superficie de 43,350.01 m², quedando por lo tanto en dos fracciones: la primera con una superficie de 35,186.42 m² y la segunda con una superficie de 8,163.59 m².
- El Contrato de Compraventa de la Fracción 1 de la Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, a favor de la sociedad mercantil denominada Huca, S.A. de C.V., a quien se le denomina la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 11,269 de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, adscrito a la Notaría Pública número 26, de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Huca, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el folio mercantil electrónico número 34831-1, de fecha 25 de julio de 2008.

3. Mediante Escritura Pública número 33,763 de fecha 11 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; la Sociedad denominada “Huca”, S.A. de C.V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, a favor de Mario Alberto Limón Burgos.

4. Mediante Escritura Pública número 26,018 de fecha 28 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar el Acta de Junta de Ejecución de Deslinde de fecha 15 de junio de 2009, y el plano de Deslinde Catastral con fecha de Levantamiento del 12 de septiembre de 2008 y fecha del deslinde Catastral, concluido del 22 de junio de 2009, realizado por la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, con una superficie de 36,019.140 m², del Lote Fracción 1 ubicado en calle Pino, Ejido Santa María Magdalena de esta ciudad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Inmobiliario 00326578/0003 de fecha 09 de julio de 2013.

5. Mediante Escritura Pública número 36,098 de fecha 21 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar la Rectificación de escritura 33,165, de fecha 02 de diciembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 529889 de fecha 02 de diciembre de 2015, se hizo constar la protocolización de la Autorización de Subdivisión de predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2015, en relación a la subdivisión de 4 fracciones del inmueble con superficie total de 36,019.140 m², identificado como Fracción 1 de la parcela número 267 Z-1 P2/4, del ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, quedando Fracción 1: superficie de 29,443.225 m², Fracción 2: 3,271.582 m², Fracción 3: 2,570.395 m² y Fracción 4: superficie 733.958 m², de los cuales la Fracción 3 deberá transmitir a Título Gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad y la Fracción 4 constituye un área de afectación por Dren Pluvial.

6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/1027/2009 de fecha 22 de julio de 2009, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial respecto a un Desarrollo Habitacional denominado Condominio Quetzal Bellavista, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3**.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 08370, de fecha 23 de junio de 2010, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento Quetzal Bellavista, localizado en la Parcela 267-A, Ejido María Magdalena, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3**.
8. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio Exp. 38/10, de fecha 12 de octubre de 2010, emite la Autorización para el Reconocimiento Jurídico como Vía Pública de una sección de vialidad ubicada en el predio identificado como Fracción 2 del Rancho Bellavista en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, Publicado en Gaceta Municipal No. 34, de fecha 21 de diciembre de 2010 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, No. 2, Tomo CXLIV, de fecha 7 de enero de 2011.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio CON201100005, de fecha 2 de febrero de 2011, emite la Autorización de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominada "**QUETZAL BELLAVISTA**", ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **59 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 32 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 7 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 12-162-00, Expediente QR-013-09-D, de fecha 08 de agosto de 2012, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Quetzal Bellavista 1er etapa, ubicado en Fracción 1 de la Parcela No. 267 Z-1 P 2/4, Ejido María Magdalena, en el Municipio de Querétaro, correspondiente a 176 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3**.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201505758** de fecha 18 de agosto de 2015, el cual modifica al dictamen previo emitido con folio DUS201003788 de fecha 15 de agosto de 2010, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Ejido de Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100120891001 y una superficie de 29,443.22 m², una Unidad Condominal con doscientas treinta y ocho (238) casas habitación, desarrollado en de la siguiente manera: cincuenta y nueve (59) áreas para vivienda; Condominio 1 con veintinueve (29) áreas para vivienda; Condominio 2 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 3 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 4 con treinta y dos (32) áreas para vivienda; Condominio 5 con veintisiete (27) áreas para vivienda; Condominio 6 con treinta y cinco (35) áreas para vivienda.
12. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/359/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio habitacional con una unidad condominal de 61 viviendas y con 6 condominios 1-(29 viviendas) 2-(28 viviendas) 3-(27 viviendas) 4-(31 viviendas) 5-(26 viviendas) 6-(35 viviendas) de tipo popular denominado Quetzal Bellavista, propuesto en el Ejido Santa María Magdalena, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/1467/2016** de fecha 28 de abril de 2016, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, folio CON201100005, de fecha 2 de febrero de 2011, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la distribución de áreas para vivienda, quedando de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 1: CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2: CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4: CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5: CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6: CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número **APC201600075** de fecha 13 de julio de 2016, emitió Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3**", perteneciente a la Unidad Condominal **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**27 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/5787/2016** de fecha 17 de noviembre de 2016, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, conformada de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 1 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
16. Para dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DDU/COU/FC/5787/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, en relación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominado QUETZAL BELLAVISTA, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:
- Folio Z-7605406 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 3,645.00 (Tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico de Declaratoria del Condominio.

- Folio Z-7605405 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 130,832.00 (Ciento treinta mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-7607560 de fecha 19 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$ 267,109.00 (Doscientos sesenta y siete mil ciento nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible de los condominios de la Unidad Condominal, lo que incluye al presente condominio.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio SEDES/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017, considera viable la aceptación como área de donación para equipamiento urbano y áreas recreativas la fracción 2 con una superficie de 3,271.582 m², de acuerdo al plano de subdivisión del predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2005, dentro del mismo predio en el que se llevará a cabo el desarrollo del condominio, ubicado en calle Miguel Hidalgo sin número, fracción de la parcela 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, misma que deberá realizar la subdivisión correspondiente y posteriormente formalizar su transmisión a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 700,749.76	x1.875%	\$ 13,139.06
Total			\$ 13,139.06
(Trece mil ciento treinta y nueve pesos 06/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3”**, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en **“27 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del 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 deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.
4. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada “HUCA”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 3”**, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en **“27 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 19 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. 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. Para dar cumplimiento al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cumplir con lo indicado en el oficio número SEDES/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017 y referido en el considerado 17, en relación a la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, previo a la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

QUINTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas referente a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el total de viviendas.

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.

OCTAVO. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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

DECIMO. 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.

DECIMO PRIMERO. 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 30 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, previo a la protocolización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se autorice, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada "HUCA", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 6 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada “HUCA”, 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 Popular denominado “**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4**”, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**31 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 71,192 de fecha 22 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 7 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 00326578/0002, 00346578/0001, 00326579/0001, con fecha 13 de agosto de 2009, en la que se hace constar las siguientes protocolizaciones:

- La subdivisión de predios, mediante folio 2009/240 expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, otorgo la autorización para subdividir el inmueble Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, con superficie de 43,350.01 m², quedando por lo tanto en dos fracciones: la primera con una superficie de 35,186.42 m² y la segunda con una superficie de 8,163.59 m².
- El Contrato de Compraventa de la Fracción 1 de la Parcela número 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, a favor de la sociedad mercantil denominada Huca, S.A. de C.V., a quien se le denomina la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 11,269 de fecha 12 de junio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, adscrito a la Notaría Pública número 26, de esta demarcación notarial, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Huca, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el folio mercantil electrónico número 34831-1, de fecha 25 de julio de 2008.

3. Mediante Escritura Pública número 33,763 de fecha 11 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; la Sociedad denominada “Huca”, S.A. de C.V., otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, a favor de Mario Alberto Limón Burgos.

4. Mediante Escritura Pública número 26,018 de fecha 28 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar el Acta de Junta de Ejecución de Deslinde de fecha 15 de junio de 2009, y el plano de Deslinde Catastral con fecha de Levantamiento del 12 de septiembre de 2008 y fecha del deslinde Catastral, concluido del 22 de junio de 2009, realizado por la Dirección de Catastro del Municipio de Querétaro, con una superficie de 36,019.140 m², del Lote Fracción 1 ubicado en calle Pino, Ejido Santa María Magdalena de esta ciudad; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Inmobiliario 00326578/0003 de fecha 09 de julio de 2013.

5. Mediante Escritura Pública número 36,098 de fecha 21 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32, de esta demarcación notarial; se hace constar la Rectificación de escritura 33,165, de fecha 02 de diciembre de 2015, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 529889 de fecha 02 de diciembre de 2015, se hizo constar la protocolización de la Autorización de Subdivisión de predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2015, en relación a la subdivisión de 4 fracciones del inmueble con superficie total de 36,019.140 m², identificado como Fracción 1 de la parcela número 267 Z-1 P2/4, del ejido Santa María Magdalena, Municipio de Querétaro, quedando Fracción 1: superficie de 29,443.225 m², Fracción 2: 3,271.582 m², Fracción 3: 2,570.395 m² y Fracción 4: superficie 733.958 m², de los cuales la Fracción 3 deberá transmitir a Título Gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad y la Fracción 4 constituye un área de afectación por Dren Pluvial.

6. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/1027/2009 de fecha 22 de julio de 2009, emitió el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial respecto a un Desarrollo Habitacional denominado Condominio Quetzal Bellavista, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4**.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 08370, de fecha 23 de junio de 2010, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento Quetzal Bellavista, localizado en la Parcela 267-A, Ejido María Magdalena, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4**.
8. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio Exp. 38/10, de fecha 12 de octubre de 2010, emite la Autorización para el Reconocimiento Jurídico como Vía Pública de una sección de vialidad ubicada en el predio identificado como Fracción 2 del Rancho Bellavista en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ubicado en la Calle Miguel Hidalgo, Publicado en Gaceta Municipal No. 34, de fecha 21 de diciembre de 2010 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, No. 2, Tomo CXLIV, de fecha 7 de enero de 2011.
9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio CON201100005, de fecha 2 de febrero de 2011, emite la Autorización de Proyecto en Condominio, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominada "**QUETZAL BELLAVISTA**", ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: **59 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 32 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 7 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 12-162-00, Expediente QR-013-09-D, de fecha 08 de agosto de 2012, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para la Unidad Condominal Quetzal Bellavista 1er etapa, ubicado en Fracción 1 de la Parcela No. 267 Z-1 P 2/4, Ejido María Magdalena, en el Municipio de Querétaro, correspondiente a 176 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4**.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201505758** de fecha 18 de agosto de 2015, el cual modifica al dictamen previo emitido con folio DUS201003788 de fecha 15 de agosto de 2010, en el que se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Ejido de Santa María Magdalena, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140100120891001 y una superficie de 29,443.22 m², una Unidad Condominal con doscientas treinta y ocho (238) casas habitación, desarrollado en de la siguiente manera: cincuenta y nueve (59) áreas para vivienda; Condominio 1 con veintinueve (29) áreas para vivienda; Condominio 2 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 3 con veintiocho (28) áreas para vivienda; Condominio 4 con treinta y dos (32) áreas para vivienda; Condominio 5 con veintisiete (27) áreas para vivienda; Condominio 6 con treinta y cinco (35) áreas para vivienda.
12. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/359/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominio habitacional con una unidad condominal de 61 viviendas y con 6 condominios 1-(29 viviendas) 2-(28 viviendas) 3-(27 viviendas) 4-(31 viviendas) 5-(26 viviendas) 6-(35 viviendas) de tipo popular denominado Quetzal Bellavista, propuesto en el Ejido Santa María Magdalena, Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/1467/2016** de fecha 28 de abril de 2016, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, folio CON201100005, de fecha 2 de febrero de 2011, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debido a la distribución de áreas para vivienda, quedando de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 1: CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2: CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3: CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4: CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5: CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6: CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio número **APC201600076** de fecha 13 de julio de 2016, emitió Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4**", perteneciente a la Unidad Condominal **QUETZAL BELLAVISTA**, ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**31 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. La Dirección de Desarrollo Urbano mediante oficio número **DDU/COU/FC/5787/2016** de fecha 17 de noviembre de 2016, emitió la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la **Unidad Condominal** Habitacional de Tipo Popular denominado **QUETZAL BELLAVISTA**, conformada de la siguiente manera: **61 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 1 CON 29 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 2 CON 28 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 3 CON 27 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 4 CON 31 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 5 CON 26 ÁREAS PARA VIVIENDA; CONDOMINIO 6 CON 35 ÁREAS PARA VIVIENDA.**
16. Para dar cumplimiento a lo indicado en el oficio DDU/COU/FC/5787/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, en relación a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominado QUETZAL BELLAVISTA, el promotor presenta copia simple de los siguientes recibos de pago:
- Folio Z-7605406 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 3,645.00 (Tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico de Declaratoria del Condominio.

- Folio Z-7605405 de fecha 24 de noviembre de 2016, por la cantidad de \$ 130,832.00 (Ciento treinta mil ochocientos treinta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto Derechos de Supervisión del condominio.
- Folio Z-7607560 de fecha 19 de diciembre de 2016, por la cantidad de \$ 267,109.00 (Doscientos sesenta y siete mil ciento nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible de los condominios de la Unidad Condominal, lo que incluye al presente condominio.

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio SEDESO/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017, considera viable la aceptación como área de donación para equipamiento urbano y áreas recreativas la fracción 2 con una superficie de 3,271.582 m², de acuerdo al plano de subdivisión del predio con número de folio FUS201500173 de fecha 28 de abril de 2005, dentro del mismo predio en el que se llevará a cabo el desarrollo del condominio, ubicado en calle Miguel Hidalgo sin número, fracción de la parcela 267 Z-1 P2/4, del Ejido Santa María Magdalena, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, misma que deberá realizar la subdivisión correspondiente y posteriormente formalizar su transmisión a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 756,405.34	x1.875%	\$ 14,182.60
--------------------------	---------------	---------	--------------

Total			\$ 14,182.60
--------------	--	--	---------------------

(Catorce mil ciento ochenta y dos pesos 60/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4”**, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en **“31 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 del 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 deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.
4. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada “HUCA”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “QUETZAL BELLAVISTA CONDOMINIO 4”**, perteneciente a la **Unidad Condominal “QUETZAL BELLAVISTA”** ubicada en calle Miguel Hidalgo sin número, Parcela 267-A, Ejido Santa María Magdalena, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, de esta ciudad, consistente en **“31 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 19 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. 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. Para dar cumplimiento al Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cumplir con lo indicado en el oficio número SEDES/DDU/COU/FC/0663/2017 de fecha 7 de junio de 2017 y referido en el considerado 17, en relación a la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, previo a la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/o la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

QUINTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas la factibilidad vigente para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

SEXTO. El promotor deberá presentar previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Aguas referente a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, para el total de viviendas.

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar un estudio hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y proceder, la delimitación de la zona Federal de los drenes pluviales al interior del predio, como lo indica en el Dictamen de Uso de Suelo.

OCTAVO. El Promotor deberá considera en su proyecto el ducto de PEMEX que cruza al predio en la parte sureste, de acuerdo a lo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo, así como presentar las autorizaciones emitidas por la dependencia correspondiente.

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

DECIMO. 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.

DECIMO PRIMERO. 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.

DECIMO SEGUNDO. 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 30 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, previo a la protocolización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio que en su momento se autorice, 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. Mario Alberto Limón Burgos, Representante Legal de la empresa denominada "HUCA", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 6 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO...** **SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente 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 Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, 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 Popular denominado “**CAPRI**”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, lote 3, manzana 1, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**89 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, titular de la notaría número 8, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el folio real número 259353/7 de fecha 32 de agosto de 2013, en la que se hace constar la el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Comercial ODER, S.A. de C.V., y VAGO Inmobiliaria, S.A. de C.V., como vendedoras y la Sociedad VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., como parte compradora, del inmueble Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 58,347.31 m².

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 por medio de este instrumento la Constitución de 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. Mediante escritura pública número 44,537 de fecha 20 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00259353/0019, 0558729/0001, 00259353/0020, 00558722/0001, 00558723/0001, 00558724/0001, 00558725/0001, 00558726/0001, 00558727/0001, 00558728/0001, 00558725/0002, de fecha 03 de abril de 2017, en la que se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico, de fecha 23 de enero de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en la que se otorgó la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes, del fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que realizo a solicitud de VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 14-147 de fecha 21 de octubre de 2014, emite el proyecto autorizado de la red de distribución de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **CAPRI**.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto mediante planos sellados para la red eléctrica de distribución subterránea, red de mediana tensión, red de baja tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción 125 y 126, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. que incluye lo correspondiente al condominio **CAPRI**.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703754** autorizado en fecha 30 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 3, Manzana 1, con superficie de 11,936.05 m² perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ochenta y nueve (89) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700056** de fecha 7 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo Popular, denominado “**CAPRI**”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, Lote 3 Manzana 1, del Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**89 VIVIENDAS**”.

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 Notaria Publica 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 II, dentro del que se encuentra el condominio **CAPRI**, 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. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/0321/2017, Expediente QR-026-05-D de fecha 21 de febrero de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 500 viviendas, localizado en Parcela de la 121 a la 126, de la 131 a la 148 y de la 151 a la 155 Z-6 P 1/2, Tlacote el Bajo del Municipio de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente al condominio **CAPRI**.

11. Mediante escrito de fecha 02 de junio de 2017, 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 "**CAPRI**", propuesto en el predio, ubicado en Circuito Puerta del sol sin número, Fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 3,064,677.86	x1.875%	\$ 57,462.71
Total			\$ 57,462.71
(Cincuenta y siete mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 71/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**CAPRI**", ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, lote 3, manzana 1, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**89 VIVIENDAS**".
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 12.

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 Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de la Sociedad denominada "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el

Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CAPRI**”, ubicado en Circuito Puerta del Sol sin número, lote 3, manzana 1, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**89 VIVIENDAS**”.

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

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

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CAPRI**”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de dicho condominio.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización del Proyecto para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, para el Condominio denominado “**CAPRI**”, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de dicho condominio.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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”.

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 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.

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 Municipal, 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, 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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Diego Manuel López Sánchez, representante legal de “VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 10 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRIGUEZ 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 C. Jorge Alejandro Valero Valencia, Representante Legal de Fideicomiso 851-01238, Banco Regional de Monterrey, S.A., 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 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 27,310 de fecha 13 de septiembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, Titular de la Notaría Pública número 11, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el Folio Inmobiliario 305503/0003, de fecha 27 de marzo de 2014, en la que se hace constar que la sociedad mercantil denominada Corporativo Pando, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, es propietario en pleno dominio y posesión el terreno habitacional identificado como Condominio C, perteneciente a la Unidad Condominal denominada Misión de San Jerónimo, ubicada en el número oficial 7200 C, del Anillo Vial II Fray Junípero Serra de esta ciudad de Querétaro y elementos comunes que le corresponden, con una superficie de 5,829.0010 m², indiviso de 9.883231%.

2. Mediante Escritura Pública número 38,029 de fecha 3 de mayo de 2016, pasada ante la fe del 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.

3. Mediante Escritura Pública número 99,783 de fecha 14 de febrero de 2012, pasada ante la fe del 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. 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.

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 prorrogas 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 Condominial San Jerónimo en el Municipio de Querétaro que cuenta con un total de 11 viviendas.

10. 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 de la Unidad Condominial Misión de San Jerónimo, del que mediante escritura pública No. 33,144 de fecha 17 de enero de 2011, instrumento inscrito en el Registro Público del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00374319/0002, 00374641/0001, 00374640/0001, 00374639/0001, 00374645/0001, 00374648/0001, 00374650/0001, 00374322/0002, 00374615/0001, 00374616/0001, 00374617/0001, 00374619/0001, 00374633/0001, 00374634/0001, 00374635/0001, 00374636/0001, 00374637/0001, 00374644/0001, 00374647/0001, 00374652/0001, 00374654/0001, 00374655/0001 de fecha 18 de abril de 2011, mediante la cual se hace constar la donación a favor del Municipio de Querétaro, por parte de la empresa denominada “Viveica”, S. A. de C. V., de las siguientes superficies:

- Por concepto de vialidades del fraccionamiento La Vista Residencial, una superficie de 135,060.114 m²
- Por concepto de áreas verdes, una superficie de 46,050.488 m², ubicados en diferentes puntos dentro del fraccionamiento La Vista Residencial, de los cuales 3,286.040 m² corresponden a la donación de las áreas verdes de la Unidad Condominial denominada “San Jerónimo”.
- Por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 109,702.986 m², ubicados en diferentes puntos dentro del fraccionamiento La Vista Residencial, de los cuales 7,667.427 m² corresponden a la donación de las áreas de equipamiento de la Unidad Condominial denominada “San Jerónimo”.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-101/17**, de fecha 12 de junio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO C”**, perteneciente a la **Unidad Condominial 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”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-101/17**, de fecha 12 de junio 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 Residencial denominado **“CONDOMINIO C”**, perteneciente a la **Unidad Condominial Misión de San Jerónimo**, ubicada en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta los siguientes documentos:

a) Para el Acuerdo SEGUNDO, presenta copia de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-8204441 de fecha 28 de junio de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta 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-8204440 de fecha 28 de junio de 2017, por la cantidad de \$31,514.00 (Treinta y un mil quinientos catorce pesos 00/100 M. N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-77345614 de fecha 29 de junio de 2017, por la cantidad de \$285,644.00 (Doscientos ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M. N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible del condominio.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/2889/2017** de fecha 03 de julio de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO C”**, perteneciente a la **Unidad Condominial Misión de San Jerónimo**, ubicada, 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 59.70% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,021,537.36 (Un millón veintiún mil quinientos treinta y siete pesos 36/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,949,683.10	X	40.30%	X	100% + 30%
Total Fianza			\$1, 021,537.36	

(Un millón veintiún mil quinientos treinta y siete pesos 36/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio SEDES0/DDU/COU/FC/2889/2017 de fecha 03 de julio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A22958, folio 751842, fecha 03 de julio de 2017, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$1,021,537.36 (Un millón veintiún mil quinientos treinta y siete 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.

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 C**”, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo 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. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o 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. [...]"

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**CONDominio C**", perteneciente a la **Unidad Condominial 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**", 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 11 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 13 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 12 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 14 del Dictamen Técnico.

5. 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.

6. 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.

7. 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 C. Jorge Alejandro Valero Valencia, Representante Legal de Fideicomiso 851-01238, Banco Regional de Monterrey, S.A., 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 "**CONDominio C**", perteneciente a la **Unidad Condominial 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. 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 15 y 16 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, la cual deberá presentar en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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 Epigmenio González y al C. Jorge Alejandro Valero Valencia, Representante Legal de Fideicomiso 851-01238, Banco Regional de Monterrey, S.A.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de Fomento Empresarial Inmobiliario, 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 **“ALANNA LAUREL”**, ubicado en Paso de los Toros número 1481, Lote 16, Manzana 1 Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“67 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 24,801 de fecha 08 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebra Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y la otra la sociedad mercantil denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte compradora; en relación del lote marcado con el número 16, de la Manzana 1, Cuarta Etapa, del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 13,259.10 m² y del lote marcado con el número 17, de la Manzana 1, Cuarta Etapa, del fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con una superficie de 17,821.38 m²; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, mediante los folios inmobiliarios 00455892/0005, 00455893/0006, de fecha 06 de octubre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 3,012 de fecha 24 de mayo de 1996, pasada ante la fe del Lic. Enrique Treviño García, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 110, de la ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León, comparecieron los señores Ingeniero José María Garza Ponce, Ingeniero Enrique Garza Treviño, Ingeniero José María Garza Treviño, Ingeniero Adolfo Garza Treviño y el Ingeniero Carlos Garza Treviño, quienes celebran un contrato de constitución de una Sociedad de naturaleza Mercantil Anónima denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, Registrado bajo el No. 1193, Vol. 428 Libro No. 3 Segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, Monterrey, N. L. 13 de junio de 1996, 1er R.P. de la P. y de C.

3. Mediante Escritura Pública número 13,096 de fecha 22 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Aldo Humberto Ponce Ricardi, Notario Público de la Notaría Pública número 69, de la ciudad de Monterrey, del Estado de Nuevo León, se hace constar el Poder General para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su objeto, Poder General para Actos de Administración Limitado en cuanto a su objeto, a favor del Ingeniero Carlos García Álvarez.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante Expediente DP09B, oficio número P0271/2012 de fecha 13 de marzo de 2012, emitió la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, para un lote que se pretende fraccionar, localizado en Anillo Vial Junípero Serra, en el Fraccionamiento el Refugio Ampliación 3, Municipio de Municipio de Querétaro.

5. 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.

6. 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, Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante escritura pública número 17,112 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 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, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m², por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201407882** de fecha 30 de octubre de 2014, dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Paso de los Toros sin número, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, con clave catastral 140108401151003, sesenta y siete (67) viviendas bajo régimen Condominal.

8. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/2338/2015 de fecha 25 de septiembre de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos del Condominio Alanna Laurel, en el Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

9. Mediante escrito de fecha 06 de octubre de 2016, el Ing. Gerardo Ramírez Zavala, del Área Técnica de Residencial El Refugio, emite la aprobación del proyecto, el cual cumple con la Normatividad y lineamientos vigentes, relativo a las instalaciones de agua potable drenaje sanitario y drenaje pluvial del predio denominado Condominio Alanna Laurel (Lote 16, Manzana 1), del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3.

10. Mediante oficio de fecha 10 de octubre de 2016, emitido por el Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Representante Legal de Residencial El Refugio, en el cual indica que la sociedad mercantil denominada "Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.", es propietaria de los inmuebles identificados como Lotes 16 y 17, de la Manzana 1, Cuarta Etapa, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, para lo cual todo lo relacionado con la infraestructura hidráulica corresponde a un tercero quien cuenta con la autorización para 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, en base a lo cual la empresa garantiza proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de los predios antes citados.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500048**, de fecha 01 de diciembre de 2015, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALANNA LAUREL**", ubicado en Paso de los Toros sin número Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**67 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/2072/2016**, de fecha 03 de junio de 2016, emitió la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALANNA LAUREL**", ubicado en Paso de los Toros sin número Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a la disminución de metros cuadrados de construcción en las áreas comunes sin alterar la cantidad de áreas para vivienda dentro del condominio, consistente en "**67 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-003/17**, de fecha 01 de febrero de 2017, emite **Autorización de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**ALANNA LAUREL**", ubicado en Paso de los Toros sin número Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**67 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-003/17**, de fecha 01 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 Tipo Residencial denominado "**ALANNA LAUREL**", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7950768 de fecha 21 de febrero de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7950767 de fecha 21 de febrero de 2017, por la cantidad de \$50,067.00 (Cincuenta mil sesenta 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. 25 Tomo CL, de fecha 28 de abril de 2017

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **DDU/COU/FC/2858/2017** de fecha 29 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Residencial denominado "**ALANNA LAUREL**", ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1481, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, 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 32.27% 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 \$2'351,122.12 (Dos millones trescientos cincuenta y un mil ciento veintidós pesos 12/100 M.N.), correspondiente al 67.73% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$2,670.261.23	X	67.73%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$2,351,122.12	

(Dos millones trescientos cincuenta y un mil ciento veintidós pesos 12/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/2858/2017** de fecha 29 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A21042, folio 748505, de fecha 07 de julio de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$2,351,122.12 (Dos millones trescientos cincuenta y un mil ciento veintidós pesos 12/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio **DDU/COU/FC/2395/2017**, de fecha 9 de julio de 2017, emite la aceptación de la fianza número 3503-01733-5, folio 2117054, fecha 07 de julio de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio **DDU/COU/FC/2858/2017** de fecha 29 de junio de 2017.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **LCO201700209** de fecha 19 de enero de 2017, emitió la Revalidación de la Licencia de Construcción folio LCO201603169, de fecha 08 de julio de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**ALANNA LAUREL**”, ubicado en Paso de los Toros número 1481, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la revalidación de 288.59 m² en caseta y áreas comunes; áreas descubiertas (alberca de 57.50 m² y la validación del Bardado de 510.80 ml, para un condominio conformado por 67 ÁREAS PARA VIVIENDA.

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 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 “**ALANNA LAUREL**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 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 denominado “**ALANNA LAUREL**”, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado “**ALANNA LAUREL**”, ubicado en Paso de los Toros número 1481, Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**67 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 \$355,728.88 (Trescientos cincuenta y cinco mil setecientos veintiocho pesos 88/100 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 288.59 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700209**, 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 linderos de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, señalando expresamente si el condominio se encuentra ubicado dentro de un conjunto urbano. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

- III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial** denominado "**ALANNA LAUREL**", ubicado en Paso de los Toros número 1481, Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**67 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 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. Carlos García Álvarez, Representante Legal de Fomento Empresarial Inmobiliario, 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 "**ALANNA LAUREL**", ubicado en Paso de los Toros número 1481, Lote 16, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**67 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 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. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 19 DE JULIO 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; 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 Sustentable, 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 Sustentable, 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, <u>lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización</u>

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Matthew Schmidt, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “EL NIDO JURICA”, 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 Campestre denominado “**EL NIDO**”, ubicado en Paseo Jurica número 545, conformado por los Lotes 27, 29, 31, 34, 36, 38, 40, 42, 44, Manzana 2, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**9 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 28,437, de fecha 9 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se formaliza la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, que se denominara El Nido Jurica, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Mercantil Electrónico 49316*1, de fecha 14 de octubre de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 29,683 de fecha 31 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran la sociedad mercantil denominada El Nido Jurica, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora, de los lotes 34, 36, 38, 27, 29, 31 40, 42, 44, de la manzana 2, ubicados en el Fraccionamiento Jurica Campestre, Municipio de Querétaro; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en los folios Inmobiliarios 00031830/0006, 00304495/0003, 00304509/0003, 00304515/0003, 00387458/0003, 00388017/0003, 00392691/0004, 00392966/0004, 00411192/0005, de fecha 10 de marzo de 2016.

3. Mediante Escritura Pública número 30,922, de fecha 6 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización de fusión de predios con folio FUS201600091, de fecha 28 de abril de 2016, que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada El Nido Jurica, Sociedad Anónima de Capital Variable, que consiste en fusionar en una solo unidad topográfica con una superficie de 10,589.00 m², 9 inmuebles cuyos lotes son 34, 36, 38, 27, 29, 31 40, 42, 44, de la manzana 2, ubicados en el Fraccionamiento Jurica Campestre, Municipio de Querétaro; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Inmobiliario 00535107/0001, de fecha 20 de junio de 2016.

4. Mediante Escritura Pública número 32,276, de fecha 21 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del deslinde catastral, folio DMC2016074 de fecha de elaboración 15 de julio de 2016, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, del predio que se identifica con la clave catastral número 14 01 001 22 014 013, el mismo que consta de una superficie de 10,599.051 m², que se otorga a solicitud de la sociedad mercantil denominada El Nido Jurica, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio Inmobiliario 00535107/0002, de fecha 11 de noviembre de 2016.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 17-004, Expediente de contrato R-152-16, de fecha 23 de enero de 2017, emite el proyecto autorizado de la Red General de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial, para el desarrollo Habitacional El Nido Jurica, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Colonia Jurica, Querétaro, Qro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, mediante oficio y planos No. 3497/2016, Solicitud No. 01597111/2016, de fecha 27 de octubre de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a nombre de El Nido, S.A. de C.V., ubicado en Paseo Jurica No. 545, Colonia Jurica, Querétaro, Qro.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Jurica Campestre, como lo indica en el oficio DDU/COU/FC/6202/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, del que mediante escritura pública no. 16,621 de fecha 15 de diciembre de 1972, pasada ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario de la Notaría No. 7 de esta ciudad, inscrita bajo la partida 261 Libro 82-A Sección Primera, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

8. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/1090/2016, de fecha 20 de diciembre de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto de área para contenedores de residuos del Condominio El Nido Jurica, Fraccionamiento Jurica, con clave catastral 140100122014013, perteneciente a la Delegación Félix Osores Sotomayor.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201608163** autorizado en fecha 17 de noviembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Paseo Jurica número 545,

Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con superficie de 10,599.05 m², nueve (9) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

10. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600170**, de fecha 04 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“EL NIDO”**, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“9 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-014/17**, de fecha 8 de febrero de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“EL NIDO”**, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“9 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-014/17**, de fecha 8 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 Campestre denominado **“EL NIDO”**, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal de Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7926874 de fecha 14 de febrero de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7926875 de fecha 14 de febrero de 2017, por la cantidad de \$34,131.00 (Treinta y cuatro mil ciento treinta y un 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 37, Año II, Tomo I, de fecha 21 de marzo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 19 Tomo CL, de fecha 31 de marzo de 2017.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2613/2017** de fecha 13 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“EL NIDO”**, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 70.07% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1'565,659.90 (Un millón quinientos sesenta y cinco mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 90/100 M.N.), correspondiente al 29.93% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$4,024,327.57	X	29.93%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$1'565,659.90

(Un millón quinientos sesenta y cinco mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 90/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2613/2017 de fecha 13 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1810171, de fecha 14 de junio de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1'565,659.90 (Un millón quinientos sesenta y cinco mil seiscientos cincuenta y nueve pesos 90/100 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.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2711/2017, de fecha 20 de junio de 2017, emite la aceptación de la fianza número 1810171, de fecha 14 de junio de 2017, emitida por ACE Fianzas Monterrey, S.A., requerida en el oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2613/2017 de fecha 13 de junio de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción mediante número **LCO201701012** de fecha 12 de abril de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“EL NIDO”**, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 342.38 m², el bardado de 419.03 ml, el alineamiento de 194.04 ml, y 265.16 m² de áreas descubiertas (77.01 m² de alberca, 31.50 m² de estacionamiento y 156.65 m² de áreas recreativas); para un condominio consistente en 9 áreas para vivienda.

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

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“EL NIDO”**, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“9 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 \$533,892.63 (Quinientos treinta y tres mil ochocientos noventa y dos pesos 63/100 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 342.38 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701012**, 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 Campestre denominado **"EL NIDO"**, ubicado en Paseo Jurica No. 545, Fraccionamiento Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"9 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 11 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 13 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 12 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 14 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. Matthew Schmidt, Representante Legal de la Sociedad denominada "EL NIDO JURICA", 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 Campestre denominado **"EL NIDO"**, ubicado en Paseo Jurica número 545, Fraccionamiento Jurica Campestre, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"9 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 17 y 18 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y al Arq. Matthew Schmidt, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "EL NIDO JURICA", S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 27 DE JULIO 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; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el M. en C. Arq. Sergio Piña Osornio, Representante Legal del “Fideicomiso 18134”, 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 “UNICO”, ubicado en Campo Real número 1611, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**41 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

2. Mediante Escritura Pública número 40,374 de fecha 29 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de Fideicomiso número 18134, que celebra por una parte los señores María Antonieta Herrera y Mora, María Antonieta Vázquez Herrera, Ana Karina Vázquez Herrera, Yessica María Vázquez Herrera y Juan Gerardo Vázquez Herrera, a quien se les denomina como Fideicomisarios A, otra parte la Desarrolladora E+E, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario B, por otra parte la sociedad Gestión de Insumos Corporativos, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario C, otra parte la sociedad denominada Operadora de Inmuebles Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario D, la sociedad Sistema Universal Inteligente, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denomina como Fideicomisario E, cuando se les mencione en forma conjunta se les denominará como los Fideicomitentes y Fideicomisarios, indistintamente, por una última parte Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, del inmueble con una superficie 11,628.82 m², con clave catastral 140108401101001, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Inmobiliario 00521397/0007, de fecha 28 de septiembre de 2016.

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

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

5. Mediante oficio de fecha 01 de noviembre de 2016, la empresa denominada El Refugio Desarrollo Residencial, emite la autorización para la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento, para el inmueble identificado como fracción 1, Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González, en virtud del oficio VE/1797/2015, expedido por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

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

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

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-069/17**, de fecha 5 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“UNICO”**, ubicado en Campo Real sin número, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“41 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-069/17**, de fecha 5 de mayo 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 **“UNICO”**, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-2599552 de fecha 18 de mayo de 2017, por la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintidós pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-2599551 de fecha 18 de mayo de 2017, por la cantidad de \$78,286.00 (Setenta y ocho mil doscientos ochenta y seis 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 43, Año II, Tomo I, de fecha 14 de junio de 2017.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2911/2017** de fecha 3 de julio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“UNICO”**, ubicado en Campo Real número 1611, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, 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 30.75% 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 \$3'758,697.21 (Tres millones setecientos cincuenta y ocho mil seiscientos noventa y siete pesos 21/100 M.N.), correspondiente al 29.93% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$4,175,245.24	X	69.25%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$3,758,697.21	

(Tres millones setecientos cincuenta y ocho mil seiscientos noventa y siete pesos 21/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio **SEDECO/DDU/COU/FC/2911/2017** de fecha 3 de julio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2562-12211-8, de fecha 14 de julio de 2017, emitida por Afianzadora Aserta S.A. de C.V., la cual ampara un monto de \$3,758,697.21 (Tres millones setecientos cincuenta y ocho mil seiscientos noventa y siete pesos 21/100 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.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio **DDU/COU/FC/3259/2017**, de fecha 27 de julio de 2017, emite la aceptación de la fianza número 2562-12211-8, de fecha 14 de julio de 2017, emitida por Afianzadora Aserta S.A. de C.V., requerida en el oficio **SEDECO/DDU/COU/FC/2911/2017** de fecha 3 de julio de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción mediante número **LCO201700396** de fecha 27 de febrero de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“UNICO”**, ubicado

en Campo Real sin número, Lote 1, Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 363.52 m², áreas descubiertas de 771.81 m² (alberca de 40.00 m², estacionamiento de 177.01 m² y parque y gimnasio de 554.80 m²), el bardado de 451.15 ml y el alineamiento de 113.65 ml; para el condominio UNICO consistente en 41 áreas para vivienda (casa club, acceso plantas, alberca, parque y gimnasio).

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

18. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado “UNICO”, 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 Residencial denominado “UNICO”, ubicado en Campo Real número 1611, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**41 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 \$657,278.50 (Seiscientos cincuenta y siete mil doscientos setenta y ocho pesos 50/100 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 363.52 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201700396**, 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 **"UNICO"**, ubicado en Campo Real número 1611, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"41 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 11 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 13 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 12 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 14 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 M. en C. Arq. Sergio Piña Osornio, Representante Legal del Fideicomiso 18134, 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 **"UNICO"**, ubicado en Campo Real número 1611, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"41 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 17 y 18 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al M. en C. Arq. Sergio Piña Osornio, Representante Legal del Fideicomiso 18134.

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

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



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”.