

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

05 de Septiembre de 2017 · Año II · No. 48 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 Otorga la Autorización Definitiva y se Autoriza la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 18 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la altura máxima permitida, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Densidad de Población necesaria para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión del predio ubicado al Noroeste de la carretera a la Aeropista, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 133 257, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 23 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 ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, Fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 28 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 33 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 38 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 45 Acuerdo por el que se Autoriza la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, aprobado en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, y se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./ha., y Servicios (H4S) para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 50 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C, y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 58 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 63 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para el predio con clave catastral 14 05 052 55 410 106, identificado como una Fracción del Predio Rústico ubicado en la Luz, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

- 68 Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 250 hab./ha., para el predio conformado por los lotes 45 y 46 de la Manzana 207-A, Segunda Sección, ubicado en calle Loma de San Gremal, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 73 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado “Arco de Piedra” ubicado en Boulevard Arco de Piedra número 202, en la fracción 1 del Ejido El Salitre, Delegación Félix Osores Sotomayor.
- 74 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio Tipo Comercial denominado “PLAZA MASTER”, ubicado en Camino Real de Carretas Numero 167, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116089996, cuya superficie es de 2,676.59 m², consistente en “34 LOCALES COMERCIALES Y 24 LOCALES DE SERVICIOS”.
- 79 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO A AMBROSÍA”, perteneciente a la Unidad Condominal AMBROSÍA, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “52 VIVIENDAS”.
- 83 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PUNTA PEÑASCO”, ubicado en Paseo Constitución número 939, Lote 02, Manzana 969, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: “39 VIVIENDAS”. Y la Autorización de la Venta de Unidades Privativas.
- 89 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “IBIS”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 30, Manzana 3, fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,153.63 m², consistente en “99 VIVIENDAS”.
- 94 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “AMBROSÍA”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS”.
- 98 AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS, para el condominio de Tipo Comercial y/o de Servicios denominado “PLAZA REAL MILENIO”, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “34 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.
- 103 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la UNIDAD CONDOMINAL habitacional de tipo residencial denominada “ALANNA FRESNO”, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, lote 14, manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 26,973.62 m², consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento dieciocho (118) viviendas”.
- 107 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 “JURIQUILLA HILLS”, ubicado en Calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “25 VIVIENDAS”.

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 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.

4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

5. Mediante escritos de 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 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.

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.**

Víctor Alfonso Ramírez 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 1º, 14 Fracción III, 16 Fracciones I, V, VI, VII, IX, XII, XIII y XIX, 17 Fracciones I, II, III, XI y XVIII, 82, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 140, 141, 143, 144, 145, 147 y 152 del Abrogado Código Urbano Para El Estado de Querétaro, de Conformidad con lo que señala el Artículo Transitorio Sexto del Vigente Código Urbano, al encontrarse prevista el inicio en su formación el Desarrollo Inmobiliario que nos ocupa, durante la vigencia del Primer Cuerpo Normativo invocado."

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 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 15 quince de agosto 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 “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; 25, 28 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 se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:
 - 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. En ese sentido, se establece en el Artículo 73 fracción XIV, del Código Municipal de Querétaro, que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Secretarías de Movilidad y Servicios Públicos Municipales deberán recibir y revisar los fraccionamientos por parte del municipio.

6. Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2016, presentado a la Secretaría del Ayuntamiento, el Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable “Nippo Desarrollos”, solicitó la Entrega – Recepción del Fraccionamiento “Eurípides”, ubicado en la Delegación Epigmenio González, radicándose el expediente 08/DEG.

7. El solicitante acredita la legal existencia y la debida representación a través de los siguientes instrumentos:

7.1 Escritura Pública número 70,610 (setenta mil seiscientos diez), del 08 ocho de octubre de 1999 mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 8 de esta Demarcación Notarial, a través de la cual se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Nippo Desarrollos” S.A de C.V., representada por el Lic. Hans Amadeus Frei Glabischnig y la señora Yolanda Nieto Boada; inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Propiedad y del Comercio del estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 6024/1 el 23 de noviembre de 1999.

7.2 Escritura Pública número 33,863 (treinta y tres mil ochocientos sesenta y tres) del 14 catorce de abril de 2011 dos mil once, otorgada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 3 de esta Demarcación Notarial, consistente en el poder general que otorga la persona moral denominada “Nippo Desarrollos”, S.A. de C.V., representada por el Lic. Hans Amadeus Frei Glabischnig a favor del C. Alberto Cortina Márquez.

8. Mediante oficio SAY/DAI/813/2016 el 09 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica en términos de lo referido en el considerando 5 del presente Acuerdo, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento denominado Eurípides, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

9. De conformidad con lo solicitado en el Considerando anterior, el 24 de mayo del 2016, se recibió el oficio SSPM/DAAP/ALU/0542/2016, signado por el Ing. Francisco R. Méndez Rojas, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, en el que informó lo siguiente:

“... le informo que este Departamento de Alumbrado Público, no tiene inconveniente para la entrega-recepción del Fraccionamiento Eurípides, ya que cuenta con el Dictamen Autorizado vigente...”

10. Asimismo, a través de los oficios SAY/DAI/812/2016, SAY/DA/1940/2016, SAY/DAI/793/2017 y SAY/DAI/1308/2017, el 09 de mayo y 04 de octubre del 2016, así como el 25 de abril y 21 de junio de 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0829/2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 10 de julio del actual, remitió la opinión técnica con Folio **148/17**, relativa a la autorización definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Eurípides, ubicado en la Delegación Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante Oficio: SAY/DAI/1308/2017 de fecha 21 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento remite el escrito de fecha 27 de abril de 2016, dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro; del Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de “Nippo Desarrollos”, S.A. de C.V., mediante el cual **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 “Eurípides”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública 70,610 de fecha 8 de Octubre de 1999, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 8 de esta Demarcación Notarial, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Nippo Desarrollos”, S.A. de C.V. compareciendo el Lic. Hans Amadeus Frei Glabischnig y la señora Yolanda Nieto Boada; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Mercantil 6024/1 el día 23 de noviembre de 1999.

3. Mediante Escritura Pública 33,863 de fecha 14 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 3 de San Juan del Río, la empresa Nippo Desarrollos, S.A. de C.V., representada por el C. Hans Amadeus Frei Glabischnig, otorga y confiere poder especial al Ing. Alberto Cortina Márquez.
4. Mediante Escritura Pública 73,126 de fecha 16 de noviembre de 2000, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 8 de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compra-venta entre el C. Fernando Urquiza Fernández de Jáuregui como la parte vendedora y Nippo Desarrollos, S.A. de C.V. como la parte compradora, de un predio identificado como Lote 3 ubicado en Avenida Pie de la Cuesta y calle Eje Norte del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento "San Pedrito Peñuelas", misma que cuenta con una superficie de 13,285.00 m²; y se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real No. 112866/1 el día 9 de julio de 2001.
5. Mediante Escritura Pública 73,127 de fecha 16 de noviembre de 2000, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 8 de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compra-venta entre los CC. José Trinidad Urquiza Fernández de Jáuregui y Cecilia Carrillo Díaz como la parte vendedora y Nippo Desarrollos, S.A. de C.V. como la parte compradora, de un predio identificado como Lote 4 ubicado en Avenida Pie de la Cuesta y calle Eje Norte del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento "San Pedrito Peñuelas", mismo que cuenta con una superficie de 13,285.00 m²; y se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 112862/1 el día 6 de julio de 2001.
6. Mediante Escritura Pública 73,128 de fecha 16 de noviembre de 2000, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 8 de esta Demarcación Notarial, se formaliza el contrato de compra-venta entre los CC. Fernando Urquiza Fernández de Jáuregui, José Trinidad Urquiza Fernández de Jáuregui asociado con su esposa la C. Cecilia Carrillo Díaz como la parte vendedora y Nippo Desarrollos, S.A. de C.V. como la parte compradora, de un predio identificado como Lote 5 ubicado en Avenida Pie de la Cuesta y calle Eje Norte del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento "San Pedrito Peñuelas", con una superficie de 650.00 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 112867/1 el día 9 de julio de 2001.
7. Mediante Licencia de Fusión de Predios 2001-190 de fecha 11 de julio de 2001, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó la autorización para fusionar los tres lotes referidos en los puntos anteriores, mismos que cuentan con superficies de 13,285.00 m², 13,285.00 m² y 650.00 m² respectivamente, quedando conformados en un solo lote con superficie total de 27,220.00 m².
8. Mediante Escritura Pública 74,853 de fecha 15 de Agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 8 de esta Demarcación Notarial, la empresa denominada "Nippo Desarrollos", S.A. de C.V., representada por el Lic. Hans Amadeus Frei Glabischnig en su carácter de Administrador único, formaliza la protocolización de la fusión de los lotes 3, 4 y 5 ubicados en la Avenida Pie de la Cuesta y calle Eje Norte del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento "San Pedrito Peñuelas", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real 117110/1 el día 19 de octubre de 2001.
9. El promotor presenta copia del Deslinde Catastral DT 2000044 emitido por la Dirección General de Catastro de Gobierno del Estado, ratificado el día 3 de abril de 2001, el cual contempla tres poligonales con superficies reales correspondientes al Lote 3 con superficie de 13,285.693 m², Lote 4 con superficie de 3,286.143 m² y Lote 5 con superficie de 650.00 m², ubicados en la Avenida Pie de la Cuesta y calle Eje Norte del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento "San Pedrito Peñuelas", de esta ciudad.
10. Mediante Escritura Pública 74,854 de fecha 15 de Agosto de 2001, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo Notario Público Adscrito a la Notaría Número 8 de esta demarcación Notarial, en la cual "Nippo Desarrollos", S.A. de C.V. representado en este acto por el Lic. Hans Amadeus Frei Glabischnig en su carácter de Administrador único, formaliza la protocolización del deslinde catastral emitido por la Dirección General de Catastro de Gobierno del Estado, DT 2000044, mismo que fue ratificado el día 3 de abril de 2001, el cual contempla los lotes 3, 4 y 5 ubicados en la Avenida Pie de la Cuesta y calle Eje Norte del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento "San Pedrito Peñuelas", de esta ciudad y en el que se indica que los lotes 3 y 4, sufren incremento de superficie, quedando respectivamente con superficies de 13,285.693 m² y 13,286.143 m²; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 112866/2 el 19 de octubre de 2001.
11. Mediante oficio VE/2663/2000 de fecha 3 de octubre de 2000, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 161 viviendas para un predio ubicado en Avenida Pie de la Cuesta y Eurípides.

- 12.** Presenta copia del Dictamen de Uso de Suelo SUE-306/2001 de fecha 6 de agosto de 2001, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro para un predio localizado en Avenida Eurípides Lotes 3, 4 y 5, del Desarrollo al que denomina Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, con una superficie de 27,221.83 m², para desarrollar un fraccionamiento habitacional de 161 viviendas.
- 13.** Mediante oficio VE/1619/01 de fecha 10 de agosto de 2001, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2 viviendas ubicadas en un predio denominado Privada Eurípides, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta y Eurípides, San Pedrito Peñuelas.
- 14.** Mediante oficio de fecha 14 de agosto de 2001, la Comisión Federal de Electricidad emitió la factibilidad de servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento habitacional de 161 viviendas, ubicado en Avenida Pie de la Cuesta, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 15.** Mediante oficio DUV-0922/2001 de fecha 22 de agosto de 2001, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro otorgo el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 16.** La Comisión Estatal de Aguas Otorgó la autorización a los proyectos de Agua Potable, Red de Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial del fraccionamiento “Eurípides”, con número de registro QR-05-98-D1 de fecha 17 de octubre de 2001.
- 17.** La Comisión Federal de Electricidad otorgó la autorización a los proyectos de la red subterránea de electrificación y alumbrado público del fraccionamiento “Eurípides”, mediante oficio 125/2001 el día 18 de octubre de 2001.
- 18.** Mediante oficio DDU/IT/1228/02 de fecha 15 de marzo de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgó el Dictamen de Impacto Vial del fraccionamiento Eurípides, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 19.** En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 14 de mayo de 2002, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 20.** Para dar cumplimiento a los Resolutivos Quinto y Sexto del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo de 2002, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, el promotor presenta la siguiente documentación:
- Recibo Único de Pago No. E-302208 de fecha 2 de julio de 2002, emitido por la entonces Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$27,755.06 (Veintisiete mil setecientos cincuenta y cinco pesos 06/100 M.N.), por concepto de Superficie Vendible del fraccionamiento.
 - Recibo Único de Pago No. E-302207 de fecha 2 de julio de 2002, emitido por la entonces Secretaría de Economía y Finanzas Municipal, el cual ampara la cantidad de \$73,102.70 (Setenta y tres mil ciento dos pesos 70/100 M.N.), por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento.
- 21.** Para dar cumplimiento a los Resolutivos Séptimo y Octavo del Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo de 2002, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, el promotor presentó copia de la Escritura Pública 32,548 de fecha 1° de julio de 2002, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Zepeda Guerra, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 16 de esta demarcación, mediante la cual se protocolizó la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 8,112.701 m², correspondiente a la superficie total en donación del fraccionamiento Eurípides, de la cual la superficie de 2,722.20 m² corresponde al área de equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 5,390.501 m² corresponde a la superficie de las vialidades, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio Real 131043/1 el día 24 de septiembre de 2002.
- 22.** Mediante oficio DDU/DU/4209/2002 de fecha 24 de junio de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgo el Visto Bueno al Proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- 23.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 25 de junio de 2002, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Autorización de la Nomenclatura de las Calles del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 24.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de junio de 2002, el promotor presentó copia del recibo de pago E-296714 de fecha 12 de julio de 2002, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento “Eurípides”.
- 25.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 13 de agosto de 2002, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Autorización para Venta Provisional de Lotes del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
- 26.** El departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Técnico aprobatorio de alumbrado público del fraccionamiento denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, mediante oficio DAP/063/06, de fecha 14 de febrero de 2006.
- 27.** Mediante oficio No. SSPM/DMI/CNI/094/2011, de fecha 17 de marzo 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 “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 28.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento “Eurípides”, de fecha 15 de agosto de 2003, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa “Nippo Desarrollos”, S.A. de C.V.
- 29.** Mediante Acta de Entrega-Recepción de fecha 27 de enero de 2003, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa “Nippo Desarrollos”, S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Fraccionamiento “Eurípides”, según convenio Número 125/2001 celebrado el 14 de junio de 2002.
- 30.** Mediante inspección de fecha 26 de enero de 2011, realizada al fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
- 31.** Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas el día 26 de mayo de 2011, se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento “Eurípides”, cuenta con una superficie vendible enajenada del 100%.
- 32.** Se formaliza la creación de la “Asociación de Colonos del Fraccionamiento “Eurípides”, representada por el C. Eduardo Javier Rosales Almada, como Secretario del Consejo Directivo y el C. Mauricio Ávila Lemus, como Tesorero de la misma; según consta en la Escritura 37,553 de la Notaría Pública Número 1 de esta demarcación notarial, ante el Notario Público Titular el Lic. Sergio Zepeda Guerra, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 3034/1 el día 01 de abril de 2005.
- 33.** Se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento de tipo popular denominado “Eurípides”, con fecha 8 de noviembre de 2011, signada por los CC. Eduardo Javier Rosales Almada y Mauricio Ávila Lemus, Secretario del Consejo Directivo y Tesorero respectivamente de la “Asociación de Colonos del Fraccionamiento “Eurípides”; en representación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Ing. Laura Patricia Olvera Rico, supervisor de obras de urbanización, adscrito al Departamento de Fraccionamientos y Condominios; en representación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, el Arq. José Luis Montiel Buendía, supervisor e inspector de la zona y por parte de la empresa Nippo Desarrollos, S.A. de C.V., el Ing. Alberto Cortina Márquez.
- 34.** El fraccionador presenta el oficio DDU/CCU/SIC/1094/2013 de fecha 24 de abril de 2013 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el cual hace constar la existencia de 154 lotes construidos del fraccionamiento “Eurípides”, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano del Estado de Querétaro.

35. El promotor presenta el oficio SSPM/DGM/IV/3123/13 de fecha 17 de junio de 2013, mediante el cual la Dirección de Guardia Municipal otorga la liberación del Dictamen de Impacto Vial del fraccionamiento, emitido mediante oficio DDU/IT/1228/02 de fecha 15 de marzo de 2002.

36. Mediante oficio No. SSPM/DMI/CNI/0428/2013, de fecha 15 de agosto de 2013, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la opinión técnica para la autorización de recepción de áreas verdes en fraccionamientos, para el fraccionamiento denominado “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

37. Mediante oficio DDU/COU/FC/3625/2013 de fecha 21 de noviembre de 2013, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y de conformidad con lo señalado por el Departamento de Logística y Planeación de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, por las condiciones físicas del fraccionamiento se requiere se habilite un espacio que albergue 3 contenedores con capacidad de 1700 lts. para que se pueda otorgar el servicio de recolección domiciliar de residuos del Fraccionamiento.

38. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Asignación de Uso de Suelo de una fracción con superficie aproximada de 9.00 m2 del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Eurípides manzana 1 del Fraccionamiento Eurípides, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, para la colocación de tres contenedores para el depósito de residuos, requeridos por la Secretaría de servicios Públicos para estar en posibilidad de otorgar el servicio de recolección de basura del fraccionamiento.

39. Mediante oficio con folio SSPM/DAAP/1770/2015 de fecha 21 de julio de 2015, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió el Dictamen Aprobatorio de las instalaciones de la red de Alumbrado público del Fraccionamiento “Eurípides”, indicando que cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.

40. Mediante oficio con folio SSPM/DAAP/ALU/0542/2015 de fecha 23 de mayo de 2015, la Jefatura del Departamento de Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió su opinión Favorable para la entrega-recepción del Fraccionamiento “Eurípides”.

41. Derivado del recorrido de inspección realizado por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano el día 15 de mayo de 2017, en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Secretaría de Movilidad, se firmó la Minuta de Hechos y de Conformidad por las dependencias involucradas para dar continuidad al procedimiento de Entrega Recepción de las obras de urbanización del fraccionamiento “Eurípides”.

42. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/587/2017 de fecha 29 de mayo de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió el Dictamen Técnico Aprobatorio de las obras de urbanización del Fraccionamiento “Eurípides”, en correspondencia a la Minuta mencionada en el punto anterior y firmada con fecha 15 de mayo de 2017.

43. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Eurípides”, la cantidad **de \$3,296.65 (Tres mil Doscientos Noventa y Seis pesos 65/100 M.N.).**

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible considera **FACTIBLE**, la Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Eurípides” al Municipio de Querétaro ubicado en la Delegación Epigmenio González 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 **\$431,572.99 (Cuatrocientos treinta y un mil quinientos setenta y dos pesos 99/100 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 “Eurípides” 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 Finanzas, y la Secretaría de Movilidad.

De igual manera, para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados por la emisión del Dictamen Técnico de Autorización Definitiva y Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del fraccionamiento “Eurípides”, la cantidad **de \$3,296.65 (Tres mil Doscientos Noventa y Seis pesos 65/100 M.N.)**

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...”

12. 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/5465/2017 de fecha 8 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone::

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

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

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 148/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se considera viable la autorización definitiva para la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Eurípides, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, y que cuenta con el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad; Actas Administrativas de Entrega Recepción de la Infraestructura Hidráulica Exterior de los Condominios que conforman el Fraccionamiento, Acta circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del fraccionamiento denominado “Eurípides”, Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas, en el que informó que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento “Eurípides”, cuenta con una superficie vendible enajenada del 100%; Liberación del Dictamen de Impacto Vial emitido por la Dirección de Guardia Municipal; Opinión técnica para la autorización de recepción de áreas verdes en fraccionamientos, emitido por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; Dictamen Aprobatorio de las instalaciones de la red de Alumbrado público, emitido por la Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, y con la constitución de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Eurípides A.C...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 6 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 “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica con número de Folio **148/17**, citada en el Considerando 11 once, 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 \$431,572.99 (Cuatrocientos treinta y un mil, quinientos setenta y dos 99/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual 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 presente Acuerdo, en la inteligencia de que dicha fianza, sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaria de Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Sostenible y Secretaría de Movilidad.

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

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

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 de la desarrolladora a cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo, en los plazos establecidos, dará lugar al procedimiento administrativo de su Revocación.

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

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

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 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 Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Nippo Desarrollos”, 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 16 DE AGOSTO 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 a Uso Habitacional, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la altura máxima permitida, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Densidad de Población necesaria para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión del predio ubicado al Noroeste de la carretera a la Aeropista, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 133 257, 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 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Constructora Novaris” S.A. de C.V., a través de su representante legal el C. Carlos Estrada Vallejo, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 65 m y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como la Densidad de Población necesaria para llevar a cabo un desarrollo en régimen condominal, para la Fracción 1 resultante de la Subdivisión del predio ubicado en el noroeste de la carretera a la Aeropista, en Santiago de Querétaro, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 133 257, con la finalidad de desarrollar un proyecto que comprende 120 viviendas, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **121/DAI/2017**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Constructora Novaris” S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 7,673 de fecha 26 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Dr. en D. Salvador Cosío Gaona, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de Zapopan Jalisco, con jurisdicción en la subregión notarial “Centro Conurbada”.
6. Mediante Escritura Pública número 8,862 de fecha 29 de febrero 2016, pasada ante la fe del Dr. en D. Salvador Cosío Gaona, Notario Titular de la Notaría Pública número 8, de Zapopan Jalisco, con jurisdicción en la subregión notarial “Centro Conurbada”, se designa al C. Carlos Estrada Vallejo como Administrador General Único de la persona moral denominada “Constructora Novaris” S.A. de C.V.
7. La persona moral denominada “Constructora Novaris” S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 62,329 de fecha 28 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Pública número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, documento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

8. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1370/2017 de fecha 27 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/0819/2017 la remite con el número de Folio 142/17, misma que se cita a continuación:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Carlos Estrada Vallejo, Representante Legal de Constructora Novaris S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios (CS) a uso Habitacional para desarrollar 120 viviendas, altura máxima de 65 metros y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6, para el predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del predio ubicado en calle 1ª. Privada de la Salvación, con superficie de 6,812.28 m2 y clave catastral 14 01 001 21 133 257; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Mediante escritura 7,673 de fecha 26 de diciembre de 2013, ante la fe del Lic. Salvador Cosío Gaona, Notario Titular número 8 de Zapopan Jalisco, se Constituye La Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Constructora Novaris, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, bajo El Folio Mercantil Electrónico 90689 * 1, de fecha 5 de agosto de 2015.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del predio ubicado al noroeste de la antigua carretera a la Aeropista, actual Anillo Vial II Fray Junípero Serra, a favor de Constructora Novaris S.A. de C.V., mediante escritura 62,329 de fecha 28 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría número 31, del Distrito Judicial de Querétaro, documento del que no se presenta Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del predio en mención, cuenta con una superficie de 6,812.28 m2.

4. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

5. Con base en el uso de suelo asignado y referido en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de uso de suelo IUS201707236 de fecha 13 de junio de 2017, en el que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 500 hab./ha., por lo que en base a su ubicación y superficie del predio, se determina no viable ubicar 120 departamentos en condominio, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el número de viviendas solicitado.

6. Es de destacar que el uso de suelo Comercial y Servicios (CS) con que cuenta el predio, le otorga la posibilidad de contar con una densidad de población de hasta 600 hab./ha., por lo que conforme a la superficie de 6,812.28 m2, con que cuenta el predio y a la densidad de población permitida en uso de suelo Comercial y Servicios, el promovente estaría en posibilidad de llevar a cabo hasta 82 viviendas, siendo que para desarrollar las 120 viviendas pretendidas, se requiere una densidad de población de 880 hab./ha., lo que equivale a un incremento de 38 viviendas adicionales.

7. El predio en estudio colinda con predios de la zona conocida como Parques Residenciales de Querétaro, donde la tendencia de vocación del suelo propicia el desarrollo de edificaciones de tipo vertical, para el desarrollo de vivienda, similares a la que se pretende llevar a cabo en el sitio, que al ubicarse en una zona geográficamente alta de la ciudad, permite potenciar el desarrollo de edificaciones verticales, lo que permite generar una visual hacia la ciudad sin afectar la imagen urbana de la zona y con usos heterogéneos, no obstante es necesario que para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en el predio, el propietario participe de manera equitativa en los proyectos de rehabilitación de la estructura vial y urbana de Avenida de La Salvación, misma que se encuentra en mal estado de conservación, y la cual sirve de vía de enlace con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y que al tener conectividad directa con una vialidad de carácter metropolitano, la zona presenta una movilidad vial ágil hacia diferentes puntos de la ciudad.

8. Cabe destacar que dada la ubicación del predio, y las características topográficas del mismo, se presta para la creación de proyectos que generen una imagen moderna y a su vez su desarrollo permitirá la ocupación de un predio sin uso al interior de la mancha urbana de la ciudad, situación que es coherente con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población.

9. El acceso al predio se tiene previsto a través de la segunda etapa de la calle denominada 1ª. Privada de la Salvación, la cual no cuenta con obras de urbanización en su interior, no obstante estar prevista en el proyecto del desarrollo denominado Parques Residenciales de Querétaro, y que debido a las características físicas al tener un desnivel mayor a 3.00 metros respecto al Anillo Vial II Fray Junípero Serra no fue posible desarrollar para lo cual se generó un acceso adicional con la creación de la Avenida de la Salvación, con la que se conectara la vialidad que dará acceso al predio, y que se debe dotar de servicios de infraestructura vial y urbana que requiera para su proyecto, tales como (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) donde el costo de las obras correrán por cuenta del desarrollador.

Para lo anterior el promotor debe solicitar la correspondiente Licencia de ejecución de obras de urbanización de la segunda etapa de la vialidad, prevista con una sección de 21.16 metros, banquetas de 2.00 metros en ambos lados y un camellón central variable de 0.50 hasta 3.30 metros y dos arroyos vehiculares de 7.00 metros, quien a su vez debe llevar a cabo las negociaciones correspondientes con los propietarios de la sección vial para la liberación de la superficie de terreno necesaria para el desarrollo de la vialidad correspondiente, que le permita transmitirla al municipio de Querétaro a título gratuito, y mediante escritura pública.

10. De visita al predio para conocer las características de la zona, se tiene que el predio se encuentra libre de construcción, cuenta con una pendiente descendente en sentido norte – sur, con una inclinación variable de entre 5° a 35°, en una zona en la que si bien se cuenta con infraestructura, el predio carece de servicios, observando adicionalmente que el predio no cuenta con frente a una vialidad reconocida, siendo la vialidad más cercana de conexión con el predio, la vialidad denominada Avenida de La Salvación, la cual se encuentra en mal estado de conservación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable, el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios (CS) a uso Habitacional para desarrollar 120 viviendas, altura máxima de 65 metros y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, para el predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del predio ubicado en el noroeste de la carretera a la Aeropista, con superficie de 6,812.28 m2 y clave catastral 14 01 001 21 133 257; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior debido a que considera el desarrollo de un proyecto vertical para ubicar vivienda de tipo residencial, con áreas de convivencia en su interior, y cumplimiento en la dotación de cajones de estacionamiento, lo que apoya la consolidación de la zona al ubicarse en un sitio al que se está dotando con servicios de infraestructura que permitirán soportar el incremento de viviendas adicionales solicitada, lo que contribuye a generar una imagen urbana moderna y dinámica que se integra a los desarrollos existentes en la zona, sin modificar la estructura urbana dada la superficie y ubicación del predio, apta para el desarrollo de edificaciones de tipo vertical y en proceso de consolidación, 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, y toda vez que el predio se localiza en una zona apta para el desarrollo de edificaciones de tipo vertical y en proceso de consolidación, siendo la propuesta congruente con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes al interior de la mancha urbana de la ciudad, privilegiando la generación de proyectos que contribuyen al dinamismo y crecimiento ordenado de la ciudad, dotándola de equipamiento, y consolidando una imagen urbana homogénea, y con lo planteado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, lo que a su vez es coherente con lo señalado en el eje 3 cuya estrategia es la de garantizar la planeación urbana y el ordenamiento territorial, así mismo se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante se recomienda condicionar a lo siguiente:

- Previo a desarrollo de su proyecto, el promotor debe obtener la correspondiente autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización, de la Segunda Etapa de la 1ª. Privada de la Salvación que dará acceso al predio, hasta su conexión con la Avenida de la Salvación, debiendo 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, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad que le sean indicadas por la Dirección de Desarrollo Urbano. Así mismo deberá transmitir la superficie de la vialidad a título gratuito a favor del municipio de Querétaro y mediante escritura pública, conforme a los proyectos que para tal efecto le autoricen las dependencias correspondientes.
- 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, conforme a la normatividad aplicable.
- Previo al desarrollado de su proyecto, se 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. Así mismo debe considerar el proyecto para el desalojo de los escurrimientos pluviales en la zona, para lo cual se deberá coordinar con la Dirección de Obras Públicas Municipales.
- 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 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 propietario del predio, para la autorización de su proyecto, mismo que debe presentar ante la ventanilla única de gestión, debe dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor debe participar de manera proporcional, en la rehabilitación de la vialidad denominada Avenida de la Salvación, para lo cual el propietario se debe coordinar, con la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Obras Públicas Municipales a fin de que le indiquen su participación en la misma, debiendo el propietario presentar evidencia de cumplimiento a lo que le sea señalado por dichas instancias, previo a llevar cualquier tipo de trámite.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, 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.
- 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 presente solicitud.
- 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.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación...”

9. Mediante oficio SAY/DAI/1371/2017 de fecha 27 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional, una altura máxima de 65 metros y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, así como la densidad necesaria para desarrollar un proyecto que comprende 120 viviendas, para el predio identificado como fracción 1, resultante de la subdivisión del predio ubicado en el noroeste de la carretera a la Aeropista, con superficie de 6,812.28 m² y clave catastral 14 01 001 21 133 257; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

10. 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.

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto a la altura máxima permitida a 65 m y el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.6, para la Fracción 1 resultante de la Subdivisión del predio ubicado en el noroeste de la carretera a la Aeropista, identificado con la clave catastral 140100121133257, 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 16 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional, así como la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la altura máxima permitida, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Densidad de Población necesaria para el desarrollo del proyecto que se pretende llevar a cabo en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión del predio ubicado al Noroeste de la carretera a la Aeropista, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 133 257, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para quedar conforme a la opinión técnica 142/17 citada 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 citada 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 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, Secretaría de Obras Públicas Municipales, 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 “Constructora Novaris” 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 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 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, Fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
9. El 21 de febrero del 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Javier Gómez Orozco, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente 035/DAI/2017.
10. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento público:

10.1 Escritura Pública número 16,332 (dieciséis mil trescientos treinta y dos), del 30 de enero de 2004, otorgada ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría Número Quince del Partido Judicial de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 28 de octubre del 2004, bajo los folios inmobiliarios 164792/0001 y 130440/0064.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/377/2017, del 27 de febrero del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 26 de abril del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0431/2017**, bajo el Folio número **078/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1 Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Javier Gómez Orozco, solicita el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Boulevard Bernardo Quintana N° 3,015, Fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior con la finalidad de poder ubicar en el predio en estudio un espacio para destinarlo a actividades educativas de nivel preescolar.

2 Mediante escritura 16,332 de fecha 30 de enero de 2004, ante la fe del Lic. Francisco de A. González Pérez, Notario Público Titular de la Notaría número 15 de esta demarcación notarial, se hace constar la propiedad del lote 16 de la manzana XII y lote 19 de la manzana XII del fraccionamiento Cerrito Colorado Comevi, con superficies de 416.919 m² y 690.728 m², respectivamente, a favor del C. Javier Gómez Orozco, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real 00164792/0001 de fecha 28 de octubre de 2004.

3 Con fecha 26 de noviembre de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorga la licencia de fusión de predios 2003-386, en la que se autoriza la fusión de los lotes 16 y 19 de la manzana XII, lotes que cuentan con superficies de 416.919 m² y 690.728 m², y que en una vez fusionados conforman una superficie total de 1,107.647 m².

4 De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, No. 19 de fecha 1° de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, con folio Plan de Desarrollo número 013/0002, se observa que el predio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha (H4), teniendo una zonificación sobre Corredor Urbano (CoU).

5 Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgó el dictamen de uso de suelo DUS201406044 de fecha 4 de agosto de 2014, en el que se determina permitido ubicar en el predio en estudio un anexo recreativo con alberca semiolímpica para jardín de niños.

6 El fraccionamiento Cerrito Colorado corresponde a un desarrollo habitacional de tipo popular, promovido por la entonces Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI), para generar vivienda de interés social en macrolotes principalmente, con el desarrollo de condominios habitacionales y que colinda al oriente con el fraccionamiento Cerrito Colorado INFONAVIT, al norte con el fraccionamiento La Loma y al poniente Las Azucenas.

Así mismo cuenta con la dotación de actividades comerciales de tipo básico distribuido en diversos sitios, incidiendo el de mediana intensidad sobre vialidades Avenida de la Luz y el Boulevard Bernardo Quintana, y de baja en las calles locales del fraccionamiento como las calles Tarahumaras y Matlazincas. El fraccionamiento cuenta con áreas destinadas a equipamiento urbano, encontrando en contra esquina con el predio en estudio equipamiento educativo (jardín de niños y primaria), así como una escuela secundaria y áreas recreativas y deportivas al norte y oriente como son una plaza vecinal y el centro comunitario denominado Cerrito Colorado, que dan servicio a nivel de centro de barrio.

7 Respecto al predio en estudio, cuenta con accesos a través de la Calle Tarahumaras, sobre la que si bien predomina el uso habitacional principalmente, se han establecido actividades comerciales y de servicios de tipo básico, teniendo adicionalmente un segundo acceso por el Boulevard Bernardo Quintana, vialidad primaria con un carácter primordialmente para actividades comerciales y de servicios, adicionalmente, se tiene que en la zona en la que se localiza el predio, es una zona ya consolidada con construcción en la mayor parte de sus lotes, existiendo infraestructura y servicios en su área de influencia, pretendiendo el promotor, generar el acceso a las instalaciones a través del Boulevard Bernardo Quintana.

8 Respecto al proyecto educativo que se pretende dar al predio en estudio, el promotor no presenta un proyecto para su análisis, sin embargo una vez revisado el manual de educación y cultura del Sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

JARDÍN DE NIÑOS (PREESCOLAR):

Nivel de atención:	Básico (de 5,001 a 10,000 habitantes).
Unidad básica de servicio (UBS):	Aula
Superficie mínima de terreno por aula (UBS):	262.00 A 329.00 m ²
Número recomendable de aulas:	6 aulas para 210 alumnos
Número de alumnos por UBS:	35 alumnos por cada aula

Superficie de terreno recomendable:	1,575.00 m ² por seis aulas
Uso de suelo recomendable:	Habitacional
Núcleo de servicios:	Centro vecinal, centro urbano y corredor urbano
Ubicación recomendable con relación a la vialidad:	Andador, calle local y calle principal

De acuerdo a lo anterior, se observa que el predio cuenta con condiciones de ubicación y superficie necesarias para el establecimiento de servicios educativos de nivel básico como lo es una escuela de nivel preescolar.

9 Así mismo y de revisión al Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, para educación preescolar, se considera una superficie mínima de terreno de 83.00 m² por aula, por lo que para un mínimo de tres aulas requiere de una superficie de 249.00 m² de terreno; siendo que el predio cuenta con una superficie de 1,107.647 m², en base a lo cual da cumplimiento a los parámetros mínimos requeridos por normatividad para su funcionamiento.

10 Habiendo realizado visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el predio se encuentra delimitado en su perímetro con malla ciclónica sin construcción en su interior, adicionalmente se verificó que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, red sanitaria y eléctrica y alumbrado público, contando las vialidades que dan frente al predio con un arroyo vehicular desarrollado a base de carpeta asfáltica, banquetas y guarniciones de concreto en buen estado de conservación. Sobre la calle Tarahumaras se ubican instalaciones educativas de nivel primaria, jardín de niños y bachillerato de nivel técnico, así como el Centro comunitario Cerrito Colorado y locales de tipo comercial.

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 400 hab./ha. (H4), sobre Corredor Urbano (COU) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado Boulevard Bernardo Quintana N° 3,015, fraccionamiento cerrito colorado COMEVI, con superficie de 1,107.64 m² delegación municipal Félix Osoreo Sotomayor.

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

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

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

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

13. Asimismo mediante el oficio SAY/DAI/378/2017 del 27 de febrero del 2017, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

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

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

14. Mediante oficio SEMOV/994/2017, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio **ETM/019/2017**, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, Fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de la cual se desprende lo siguiente:

“... OPINIÓN TÉCNICA:

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud presentada en cuanto a la compatibilidad de giro de servicios educativos de nivel preescolar del predio en estudio. Por lo cual, a efecto de que sea viable dicha autorización, el solicitante debe implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por la misma...”

15. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento los estudios técnicos citados en los antecedentes 12 doce y 14 catorce en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2916/2017 de fecha 16 de mayo de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad con el estudio técnico 078/17 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de mayo de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 16 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el predio ubicado en Prolongación Boulevard Bernardo Quintana No. 3,015, Fraccionamiento Cerrito Colorado COMEVI, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de acuerdo a los estudios técnicos No. **078/17 y ETM/019/2017**, señalados en el considerando 12 doce y 14 catorce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 12 doce y 14 catorce del presente Acuerdo, así como a las medidas de seguridad y observaciones que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique al C. Javier Gómez Orozco...”

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 quince de agosto 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 identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
9. El 31 de mayo y 21 de junio del 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por la C. Gladyz Ernestina Plata Bautista, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, radicándose el expediente 130/DAI/2017.

10. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 31,563 (treinta y un mil quinientos sesenta y tres), del 14 de marzo de 2017, otorgada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública No. 25, de esta demarcación notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/1206/2017 y SAY/DAI/1325/2017, del 06 y 23 de junio del 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/EVDU/0911/2017**, bajo el Folio número **163/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Gladys Ernestina Plata Bautista, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicio (CS) para el Lote 27, Manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior derivado del interés de la solicitante de llevar a cabo la regularización de un Restaurante, que se ubica en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del lote 27, manzana 4, ubicado en el andador Instituto Tecnológico perteneciente al asentamiento humano denominado Universidades, a favor de la C. Gladys Ernestina Plata Bautista, mediante Escritura 31,563 de fecha 14 de marzo de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría número 25 de esta ciudad, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad, el lote 27, manzana 4, ubicado en el Andador Instituto Tecnológico perteneciente al Asentamiento Humano denominado Universidades, cuenta con una superficie de 1,861.96 M².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se encuentra en una zona habitacional con densidad de población de 200 hab/ha, dentro de un área considerada para Espacio Abierto (EA).

4. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, se autoriza el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha., para una fracción con superficie de 11,581.10 m², de la Parcela 536 Z-8 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, lo que incluye al predio en estudio, así como la Relotificación del Asentamiento Humano denominado “Universidades”, ubicado en dicha Parcela.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 29 de febrero de 2016, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201600852, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que en virtud de estar considerado lo pretendido como uso permitido, se dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar un local de servicios.

6. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Factibilidad FG201606182 de fecha 22 de agosto de 2016, otorga como factible de manera temporal, el giro para restaurante con venta de comida típica oaxaqueña, para 250 comensales como máximo, cumpliendo con las condiciones impuestas en dicho trámite y respetar el área de estacionamiento con fundamento en lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

7. De revisión al plano autorizado de Relotificación del Asentamiento Humano Universidades, se observa que el predio en estudio colinda al oriente con un camino vecinal que se comunica con la Carretera Federal 57 (actualmente identificado como Paseo de la República), vialidad de carácter Regional, que cuenta con doce carriles a contraflujo, ubicándose el predio en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, en la que se han establecido actividades comerciales y de servicios, en los predios que cuentan con frente a la citada vialidad.

8. En lo que se refiere al uso actual del predio, se observa que opera un establecimiento para la venta y consumo de alimentos (restaurante), ocupando la totalidad del predio para dicha actividad, el cual pretende regularizar el promotor con acceso a través del camino vecinal referido en el punto anterior, el cual si bien colinda con la lateral del denominado Paseo de la República, no cuenta con servicios de urbanización, mismos que deberá habilitar el promotor para su utilización, así como liberar su propiedad,

respetando las restricciones de construcción sobre la línea de ductos de gas natural de la empresa Tractebel DIGAQRO, S.A. de C.V. que la atraviesan.

Como parte de los servicios a habilitar en la servidumbre, deberá considerar la dotación de banquetas, alumbrado público y pavimento, para lo cual se recomienda que se coordine con los vecinos colindantes, mismos que otorgan servicios afines, dando el cumplimiento para su regularización a los lineamientos que le señale el Reglamento de construcción para el municipio de Querétaro, que incluya la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad al interior del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab/ha a uso Comercial y Servicio (CS) para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico, dentro del Asentamiento Humano denominado Universidades; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, a fin de regularizar las instalaciones de un restaurante ubicado en el sitio.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al ubicarse en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, que al contar con frente a un camino vecinal con conexión directa con la lateral de la carretera Federal 57 (Paseo de La República), vialidad con carácter Regional sobre la que se han consolidado y establecido actividades de tipo comercial y servicios de mediana y alta intensidad, lo que ha permitido modificar la estructura urbana de la zona, con la consolidación de los vacíos urbanos existentes, fortaleciendo la utilización del suelo siempre y cuando se dote al predio de la infraestructura vial y urbana necesarias para su actividad, que incluya las obras de urbanización faltantes, con el desarrollo obras para la incorporación al predio hacia la carretera Federal 57, con la dotación de banquetas y guarniciones que brinden un acceso seguro al sitio, por lo que en caso de que se autorice por parte del H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo, se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, no obstante el propietario debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo del predio, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbanos y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos 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 conforme al reglamento de construcción para el municipio de Querétaro.
- 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 el Dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para la obtención de licencias de construcción.
- El propietario debe llevar a cabo y a su costa las obras de incorporación y desincorporación al predio, considerando rampas de acceso, banquetas y guarniciones que permitan una movilidad vial y peatonal segura y accesible en el sitio.
- 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.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento Validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.

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

13. 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/5465/2017 de fecha 8 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 8 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 de Servicios (CS), para el predio identificado como lote 27, manzana 4, ubicado en Andador Instituto Tecnológico de Querétaro, Colonia Universidades, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad a la Opinión Técnica No. **163/17**, citada dentro del considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12, así como a las condicionantes impuestas por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la C. Gladys Ernestina Plata Bautista...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE AGOSTO 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 el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 22 de diciembre del 2016, por la ciudadana María Amalia Schwarz Ostos, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se radicó el expediente número 361/DAI/2016.
5. Se acredita la propiedad, del lote 01, manzana 34, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de la C. María Amalia Schwarz Ostos, mediante escritura número 84,732 de fecha 09 de agosto de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Número 8, de este partido judicial del Centro.
6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante el oficio SAY/DAI/303/2017 del 20 de febrero de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.
7. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, el 03 de julio del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0804/2017, bajo el Folio número 139/17 relativa al

Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María Amalia Schwarz Ostos, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a Uso Habitacional y de Servicios, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 042 019, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, dado el interés de la solicitante de regularizar el funcionamiento de una clínica dental que se encuentra operando en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad, del lote 01, manzana 34, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor de la C. María Amalia Schwarz Ostos, mediante escritura número 84,732 de fecha 09 de agosto de 2005, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Número 8, de este partido judicial del Centro, escritura que no presenta inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

De acuerdo con los datos referidos en la escritura de propiedad, el lote 01, manzana 34, ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie de 210.00 m²

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se verificó que en el rubro de servicios para consultorios y/o clínicas dentales, ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), se considera como un uso prohibido.
5. Adicionalmente de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a la establecida en el citado punto, y a su vez, se ocupa la totalidad del predio para el uso de consultorios y/o clínica dental, sin considerar el uso habitacional.
6. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores, La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emite con fecha 18 de octubre de 2016, el Dictamen de uso de suelo y Factibilidad de Giro DUF201607826, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que con base a la ubicación del predio, se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para un local comercial y/o de servicios anexo a casa habitación, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, los locales comerciales y/o servicios están considerados como prohibidos, por lo que se dictamina no factible el dictamen de uso de suelo para ubicar una clínica dental.
7. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo de tipo residencial media, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se encuentran conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y

Mansiones del Valle, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en varios de sus lotes con incidencia sobre la Avenida Hacienda Grande, la Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y la calle Hacienda Escolásticas, con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, que atienden los requerimientos con carácter de centro de barrio homogéneo de los colonos de los referidos fraccionamientos.

No obstante, el incremento de comercios y servicios trata de incidir sobre calles locales internas, afectando a los habitantes con viviendas del fraccionamiento, debido a lo cual y a fin de conservar y proteger la calidad de vida de los residentes, el citado instrumento de planeación urbana limita la instalación de usos no compatibles con la vivienda sobre calles locales al interior del fraccionamiento, y/o que no cuenten con condiciones adecuadas para el correcto desarrollo de su actividad, dando prioridad a los usos habitacionales con la que fue concebido, con lo que se pretende revertir el incremento de usos comerciales en los lotes al interior del fraccionamiento que no sean de tipo básico.

8. En lo que respecta estado actual de la construcción existente en el sitio, se observa que tiene un diseño para casa habitación unifamiliar, sin que presente una propuesta de adecuación para la clínica médica.
9. De visita al sitio se verificó que se ubica en la esquina conformada por Boulevard Hacienda Grande y Hacienda El Colorado, existiendo en el predio una edificación destinada para casa habitación desarrollada en dos niveles, la cual al momento de hacer visita a la zona, se observó que la totalidad del inmueble está destinada para las instalaciones de una clínica dental, colindando con viviendas de tipo residencial con características similares a las del predio, y así mismo en la zona se observa la existencia de servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), al uso habitacional con densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), requerido, para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 042 019, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, para la instalación de una clínica médica dental.

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

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- El promotor debe garantizar la dotación de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el impacto de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de 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, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

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

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el 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 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, 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 20 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Boulevard Jardines de la Hacienda N° 1008, lote 04, de la manzana 34 del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 139/17 referida en el considerando 7 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, y notifique a la ciudadana María Amalia Schwarz Ostos ...".

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 15 quince de agosto 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 la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de junio del 2017, signado por la C. Gabriela Castellanos Martínez de Castro, Apoderada Legal de la persona moral denominada "CASMA INMOBILIARIA DEL SURESTE" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 162/DAI/2017.

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

10.1 Escritura Pública Número 69,584 (sesenta y nueve mil quinientos ochenta y cuatro), del 07 de junio del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública Número 16 de esta demarcación notarial, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, a favor de la sociedad mercantil denominada "CASMA Inmobiliaria del Sureste" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 462517/4/, del fecha 01 de julio de 2016.

10.2 Escritura Pública número 17,855 (Diecisiete mil ochocientos cincuenta y cinco), del 05 de octubre del 2015, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Pereznieto Fernández, Notario Público Número Tres del estado de Villahermosa, Tabasco, consistente en la Constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "CASMA INMOBILIARIA DEL SURESTE".

10.3 Escritura Pública Número 17,939 (Diecisiete mil novecientos treinta y nueve) del 19 de abril del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Pereznieto Fernández, Notario Público Número Tres del estado de Villahermosa, Tabasco, consistente en el poder que otorga la sociedad mercantil denominada "CASMA Inmobiliaria del Sureste" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a favor de las CC. Gabriela Castellanos Martínez de Castro y Claudia Cristina Castellanos Martínez De Castro.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/1520/2017, del 24 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 175/17, relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Gabriela Castellanos Martínez de Castro, Apoderada legal de Casma Inmobiliaria del Sureste, S. A. P. I. de C.V., **solicita el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para una Fracción con superficie de 21,000.00 m², de la Parcela 85 Z-1 P1/1, del Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el objeto de desarrollar un micro parque industrial que proyecta para lo que denomina como PYMES, área comercial y una Funeraria.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 85 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, a favor del C. Arnulfo Consepción Corona Baltazar, mediante Título de propiedad 00000006158 de fecha 11 de mayo de 2011, otorgado por el Registro Agrario Nacional, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el folio inmobiliario número 389595/0001 el 16 de junio de 2011, con una superficie total de 35,593.519 m².

3. Mediante la Licencia FUS201200876 de fecha 21 de diciembre de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano autoriza subdividir la Parcela 85 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo en cuatro fracciones, de las cuales la fracción 4 corresponde a una sección del Anillo Vial II

Fray Junípero Serra que da acceso y la fracción 1 con superficie de 21,000.00 m², corresponde a la fracción en estudio, misma que la Empresa Casma Inmobiliaria del Sureste, S. A. P. I. de C.V., adquiere con reserva de dominio por parte del C. Arnulfo Consepción Corona Baltazar, conforme a la Escritura número 69,584 de fecha 07 de junio de 2016, ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría número 16, de esta demarcación notarial.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, 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 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la Fracción 1 de la Parcela 85 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo en estudio, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), colindante al sureste con una vialidad primaria urbana, Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

5. En lo que se refiere al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que la parcela se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental, número 94, denominada Laderas de Fray Junípero Serra, en una sección cuya política es Urbana.

6. La Parcela en estudio es colindante al oriente y poniente con parcelas del Ejido San Pablo que conservan el uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), con acceso a la parcela a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria a nivel metropolitano que sirve de conexión entre la zona oriente con la zona poniente de la ciudad, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, que cuenta con 6 carriles a contraflujo, con un área de amortiguamiento, que divide ambos sentidos de circulación, siendo una vialidad de carácter metropolitano que sirve de enlace entre la zona oriente y poniente de la ciudad, sin embargo en el sitio en que se ubica el predio faltan elementos de transición para incorporación hacia las parcelas, por lo que es necesario crear carriles de incorporación para su acceso controlado, ya que se prevé el incremento del flujo vehicular sobre la vialidad, la cual se deberá ejecutar por el Promotor bajo los lineamientos que señale la Comisión Estatal de Caminos, y lo que determine el dictamen de impacto vial que emita la Secretaría de Movilidad, en que se incluya la dotación de la infraestructura vial y de servicios necesarios para su desarrollo con actividades urbanas, con banquetas y alumbrado sobre la vía pública, hasta su conexión con los desarrollos más cercanos, que permitan el flujo peatonal al sitio con la integración hacia la zona urbana.

7. Se hace notar que no obstante tratarse de un predio desagregado, se localiza en un área intermedia en proceso de desarrollo entre la zona de El Salitre y desarrollos urbanos previstos a corto y mediano plazo al oriente, dentro de los que se encuentran los fraccionamientos Paseos del Pedregal I y II, Altozano Nuevo Querétaro, con integración debida a tener acceso a través de una vialidad primaria urbana sobre la que se han instalado proyectos comerciales y de servicios, donde si bien la zona en que se ubica la parcela en estudio no cuenta con un sistema de conducción de agua potable y alcantarillado, con líneas de energía eléctrica cercanas, sin más dotación de servicios al tratarse de una zona no prevista para incorporación a la estructura urbana, se tiene cobertura de dichos servicios en los desarrollos ubicados al oriente, por lo que de autorizarse el cambio de uso de suelo se deberá garantizar su introducción por parte de los particulares.

8. Respecto al proyecto a ejecutar en el predio, el Promotor señala que pretende desarrollar un Micro Parque Industrial para PYMES, área Comercial y una Funeraria, sin que presente un propuesta arquitectónica y/o urbana del proyecto para su análisis, haciendo notar que de revisión a la Tabla de Zonificación Secundaria y Usos de Suelo del citado Instrumento de Planeación Urbana, en áreas para Comercio y Servicios (CS) es permitido la ubicación de áreas comerciales y servicios mortuorios, que incluye agencias funerarias y velatorios, y respecto a las actividades industriales permitidas en dicha clasificación es viable establecer industrias de tipo ligero, por lo que para el parque propuesto se deberán regir bajo las actividades industriales consideradas en dicha tabla, así como a los parámetros de construcción referidos en la Tabla de Normatividad por Zonificación. Así mismo se hace notar que de establecer industria y actividades mortuorias en el predio, se deberá limitar la ubicación de usos habitacionales al no ser compatibles con las actividades señaladas.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que al interior de la Parcela no se cuenta con construcción alguna, observando la existencia de vegetación abundante a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y árboles que se encuentran diseminados al interior de la Parcela.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso Comercial y Servicios (CS), para una Fracción con superficie de 21,000.00 m², de la Parcela 85 Z-1 P1/1, del Ejido San Pablo; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dada la ubicación y características del predio, con acceso a través de una vialidad primaria urbana con carácter regional, por lo que no se modifica la estructura urbana de la zona en que se generan actividades comerciales y de servicios mezcladas con usos industriales que sean compatibles, al tener conexión al oriente con diversos fraccionamientos en proceso, siempre y cuando garantice el Promotor la dotación de los servicios de infraestructura y viales necesarios para su desarrollo para una correcta incorporación a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, a fin de generar un crecimiento de manera ordenada, toda vez que el predio se localiza en una zona en proceso de consolidación, debiendo el proyecto a desarrollar ser coherente y de integración con el entorno urbano – ambiental de la zona a fin de garantizar un favorable impacto urbano, congruente con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, y con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una Ciudad Compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una Ciudad con Desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento de Querétaro la modificación de uso de suelo solicitada, debe el Promotor, dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en dicho Reglamento, 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, donde los usos industriales que se pretendan, deberán ser compatibles con la zonificación secundaria para Comercio y Servicios, no autorizando el uso habitacional en el predio de establecerse industria y/o la agencia funeraria.
- Previo a su desarrollo, se deberá dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda.
- Presentar el alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o Dependencia correspondiente, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Caminos, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público hasta su conexión hacia la zona urbana más próxima, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- 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, previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto, y en su caso el estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismos operadores correspondientes, a fin de verificar el paso de escurrimientos pluviales en la zona, y que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal 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 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 y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, previo a 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 y el propietario.
- 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.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

13. Asimismo, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Dirección de Ecología Municipal, a través del oficio SAY/DAI/1576/2017, informe respecto de la ubicación del predio en estudio, en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Querétaro. En contestación se recibió el similar DEM/691/2017, el 01 de agosto del 2017, firmado por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal, en el cual informó que la parcela 85 Z-1 P1/1, Ejido San Pablo, con una superficie de 35,593.51 m2, se encuentra ubicada dentro de las Unidades de Gestión Ambiental (UGAs) No. 94 con política urbana y No. 96 con política de aprovechamiento sustentable.

Precisando que la fracción de la Parcela en estudio se encuentra en la UGA 94 con política urbana.

14. Asimismo el promovente presenta un estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, realizado por el Ing. Eduardo S. Sibaja López y Arq. Luis Carlos Monterrubio Santos, a efecto de prever los impactos ambientales que se deriven de algún cambio de uso de suelo o por la ejecución de un proyecto a autorizarse, todo ello considerando la “Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro”.

Dentro del estudio referido en el párrafo que antecede, se establecen escenarios y pronósticos a corto, mediano y largo plazo en el cual se plantean medidas de mitigación y compensación, se señalan algunas de manera enunciativa, no limitativa:

- El chaponeo, poda, desrame de árboles, arbustos y extracción de plantas, haciendo la selección de los ejemplares a rescatar y reubicar.
- Ejecutar el Programa de Rescate y Reubicación de especies vegetales en sitios definitivos antes de iniciar con las actividades de despalme.
- Construir la red de drenaje pluvial al cauce ya existente que permita la salida encausada y total de los excedentes de agua de lluvia que pudieran darse con presencia de tormentas o aguaceros.
- Regular el ruido provocado por el uso de maquinaria pesada y camiones de carga, de acuerdo a la normatividad aplicable.

15. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5465/2017 de fecha 08 de agosto 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.”

16. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Autorización del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 175/17, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2017, en el Punto 4, Apartado IV, Inciso 9 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela 85 Z-1 P1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, de acuerdo a la Opinión Técnica señalada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

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

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

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

QUINTO. El promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de

espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.

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

SÉPTIMO. El promotor debe acudir a la Dirección de Ecología Municipal a fin de que se cumplan las medidas de mitigación y compensación como la de cumplir con:

- El chaponeo, poda, desrame de árboles, arbustos y extracción de plantas, haciendo la selección de los ejemplares a rescatar y reubicar.
- Ejecutar el Programa de Rescate y Reubicación de especies vegetales en sitios definitivos antes de iniciar con las actividades de despalle.
- Construir la red de drenaje pluvial al cauce ya existente que permita la salida encausada y total de los excedentes de agua de lluvia que pudieran darse con presencia de tormentas o aguaceros.
- Regular el ruido provocado por el uso de maquinaria pesada y camiones de carga, de acuerdo a la normatividad aplicable.

Lo anterior con la finalidad de proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionantes emitida por una autoridad federal, estatal o municipal, y se dé cause en el trámite de reubicación, rescate y trasplante de la vegetación del predio.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible 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 Sustentable de Gobierno del Estado, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal de Epigmenio González y notifique a la empresa denominada "CASMA INMOBILIARIA DEL SURESTE" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a través de su Representante Legal..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE AGOSTO 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 Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, aprobado en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, y se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./ha., y Servicios (H4S) para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la C. Lilia Rojas Ángeles, el 09 de febrero de 2017, quien solicitó la revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016 y autorización del Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab/ha y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **73/DAI/2016**.

5. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 2 de la manzana 8, zona 1, Poblado de Jurica, ubicado en Calle de la Ermita s/n, mediante la escritura pública 25,168 de fecha 6 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 25 de esta demarcación notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio inmobiliario 262934.

Conforme a los datos referidos en la escritura de propiedad, el lote 2 de la manzana 8, zona 1, Poblado de Jurica se identifica con la clave catastral 14 01 001 22 041 002 y cuenta con una superficie de 2,510.00 m².

6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante oficios SAY/DAI/422/2017 y SAY/DAI/1243/2017 del 05 de marzo y 13 de junio de 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible de la cual es Titular el Lic. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el 30 de junio del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEDES/DDU/COU/EVDU/0762/2017**, bajo el Folio número **132/17** relativa a la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha de fecha 16 de agosto de 2016, aprobado en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, y se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./ha., y Servicios (H4S) para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos, Secretario del Ayuntamiento, la C. Lilia Rojas Ángeles, solicita la revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en que se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Así mismo solicita se autorice la modificación de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) a H4CS.
2. Mediante escritura pública 25,168 de fecha 6 de noviembre de 2013, ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública Número 25 de esta demarcación notarial, se acredita la propiedad a favor de la C. Lilia Rojas Ángeles del predio identificado como lote 2 de la manzana 8, zona 1, Poblado de Jurica, ubicado en Calle de la Ermita s/n, documento sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Conforme a los datos referidos en la escritura de propiedad, el lote 2 de la manzana 8, zona 1, Poblado de Jurica se identifica con la clave catastral 14 01 001 22 041 002 y cuenta con una superficie de 2,510.00 m².

3. De conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).
4. Con base en el uso de suelo asignado y referido en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el dictamen de uso de suelo DUS201506330 de fecha 10 de septiembre de 2015, en el que se dictamina factible ubicar un salón de fiestas infantiles en el predio en estudio.
5. Con fecha 16 de agosto de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en Sesión de Cabildo, autorizó el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
6. De acuerdo con la petición del promotor, solicita la Revocación del Acuerdo citado en el punto anterior inmediato, por así convenir a sus intereses, sin que presente mayor información respecto al cumplimiento en las condicionantes del mismo, tales como las publicaciones correspondientes, protocolización e inscripción del citado Acuerdo de Cabildo, lo que se recomienda verificar para motivar su revocación.
7. En lo que se refiere a la petición de cambio de uso de suelo que propone en su escrito presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento, la promovente hace mención que solicita un uso de suelo H4CS, por lo que una vez revisada la Tabla de uso de suelo y la Zonificación secundaria de planes parciales de desarrollo urbano referido, se verifico que la clasificación del uso de suelo solicitada no está considerada dentro de su normatividad de dicho instrumento, y sin que se presente mayor información donde se especifique el uso que se pretende dar al predio, debido a lo cual y al encontrarse el predio dentro de una zona habitacional y sobre vialidades locales, de considerar H. Ayuntamiento la autorización de modificación de uso de suelo solicitado, se propone que el proyecto se debe ajustar a los usos considerados en la tabla de compatibilidad que forma parte del Plan Parcial correspondiente, para la zonificación Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha.y Servicios (H4S), lo que le permitirá al promotor generar un desarrollo con una densidad de población mayor a la previamente autorizada.
8. Referente al acceso al predio, este se genera a través de vialidades locales, siendo la principal la que cuenta con un arroyo vehicular que se desarrolla a base de empedrado, y una vialidad lateral sin desarrollar, estando ubicado el predio en una zona en la que si bien predomina el uso habitacional, se observan usos diversos distribuidos de manera dispersa, los cuales si bien son afines con actividades habitacionales de primer contacto de bajo impacto, incluye oficinas y talleres con usos heterogéneos.
9. La zona que comprende el Poblado de Jurica ubicada al norponiente de la Ciudad, fue regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en la que predomina la vivienda unifamiliar principalmente de tipo popular, generándose una mezcla de usos habitacionales con usos comerciales y de servicios de tipo básico que atienden los requerimientos de los colonos, establecidos principalmente sobre la denominada calle Paseo del Mesón, vialidad primaria de interrelación con la zona de Juriquilla al norte, teniendo una

conformación irregular tanto en sus lotes con superficies y dimensiones variadas, como en el trazo de sus vialidades, las cuales cuentan con una sección acorde con calles locales, lo que limita un tránsito fluido, en donde la urbanización de las vialidades se dio a través de programas municipales y estatales, presentando en algunas zonas la falta de servicios de infraestructura.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio se localiza en una cabecera de manzana y cuenta con tres frentes, contando con bardeo perimetral y acceso a través ubicado en la esquina conformada por dos de las vialidades que dan frente al predio, en una zona en proceso de consolidación, en donde las vialidades en su arroyo vehicular se desarrollan a base de empedrado, el cual se encuentra en buen estado de conservación, contando con banquetas y guarniciones de concreto en el perímetro del predio, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público, existiendo al interior del predio una edificación, a la cual se accesa a través de un portón que delimita la entrada al predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable, la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en que se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) Uso de Suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), al ser interés del promotor, y así mismo se considera Viable la Modificación de Uso de Suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) para el predio identificado, como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado de Jurica con superficie de 2,510.00 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona consolidada, que cuenta una mezcla heterogénea de usos y actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, y de primer contacto, para lo cual el uso que se da al predio, debe ser acorde con los usos compatibles que refiere la tabla de compatibilidad de usos de suelo para la zonificación (H4S), que refiere el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, toda vez que el uso de suelo H4CS solicitado por la promovente, no se encuentra considerado en los usos referidos en el citado instrumento de planeación urbana, debiendo garantizar por parte de la solicitante, la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad por parte del promotor al interior del predio, de conformidad con los requerimientos que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y toda vez que se cuenta con un antecedente a través del cual el H. Ayuntamiento había otorgado un uso de suelo habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), por lo que su autorización, es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación, y se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante la propietario del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Respecto a la Revocación del Acuerdo solicitada, se deberá motivar bajo los documentos que presente el promotor respecto a cumplimientos.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario, así como presentar el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias a la red existente en el sitio.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción, con la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- El propietario debe 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 ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio

de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, conforme a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

- 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 obtener la licencia de funcionamiento correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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.”

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el 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 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, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha de fecha 16 de agosto de 2016, aprobado en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, y se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./ha., y Servicios (H4S) para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Revocación del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, aprobado en el Punto 3, Apartado V, Inciso 18 del orden del día, y se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./ha., y Servicios (H4S) para el predio identificado como Lote 2, Manzana 8, Zona 1, calle de la Ermita s/n, poblado Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 132/17 referida en el considerando 7 siete, del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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 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 de Félix Osores Sotomayor, y notifique a la C. Lilia Rojas Ángeles...".

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 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C, y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓNES I, II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 163, 164, 165 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 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno 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. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la persona moral denominada CREDIX G.S. S.A. de C.V. SOFOM ENR., a través de su Representante Legal el Lic. Arturo Cevallos Molina, solicita la Relotificación del fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro" ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra S/N Km 14+940, San Pedrito el Alto, Delegación Epigmenio González, radicándose el expediente con número 089/DEG.
3. Mediante escritura pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera CREDRIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.
4. Que mediante Escritura pública número 2,279 de fecha 8 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario número 12 del Distrito judicial de Morelia, se hace constar el nombramiento como delegado Fiduciario de Arturo Cevallos Molina.
5. Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO", ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, debido a ajustes en las superficies.
6. Que derivado de las obligaciones impuestas dentro del Acuerdo citado dentro del considerando anterior, mediante escritura pública número 90,250 de fecha 14 septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria número 7, de esta demarcación notarial a través de la cual se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies correspondientes a 146,888.05 por concepto de transmisión gratuita, así como una superficie de 35,199.35 m2 por concepto de áreas verdes, que en conjunto conforman una superficie de 182,087.40 m2 y una superficie de 81,343.20 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro fajo los folios inmobiliarios 531020/3; 531021/3; 531023/3; 531024/3; 531025/3; 531026/3 y 531027/3 de fecha 29 de septiembre de 2016, modificando las superficies que se habían transmitido al Municipio de Querétaro mediante la escritura pública 88,534 de fecha 11

de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro.

7. Que el solicitante presenta copia del oficio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0546/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible le informa lo siguiente:

“Al respecto me permito informarle que una vez realizado en análisis a su petición se verificó que la propuesta considera la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B de la Etapa III, que transmitió al Municipio de Querétaro mediante escritura pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015, sin modificar la superficie vendible del fraccionamiento.

En base a lo anteriormente expuesto y toda vez que se cumple con los porcentajes de transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, deberá realizar la petición de Relotificación del fraccionamiento, ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

8. Que en atención a la solicitud de relotificación referida en el considerando 2 de éste instrumento, mediante oficio SAY/DAI/1126/2017 de fecha 2 de junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera su Opinión Técnica correspondiente, debidamente fundada y motivada, dependencia que a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0653/2017 de fecha 7 de junio de 2017, remitió la opinión técnica bajo el número de Folio **118/17**, misma que se cita a continuación:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio SAY/DAI/1126/2017 de fecha 02 de junio de 2017 dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible Municipal, Daniel Rodríguez Parada, el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño a petición del Lic. Arturo Cevallos Molina, Representante Legal de CREDIX G.S.S.A. de C.V. SOFOM ENR, solicita la Autorización de la Relotificación de la Etapa 3 del fraccionamiento Altozano El Nuevo Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

2. Mediante escritura pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, por los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera que se denomina como Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R.

3. Mediante escritura pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar:

- La transmisión de la propiedad en ejecución de los fines del Fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R. como institución fiduciaria en el Fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesus Campo Alcocer representado por el C. J. Jesus Campo Alday, quienes actúan de igual forma en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral denominada Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V., como adquirente.

- Convenio modificatorio al contrato de fideicomiso ahora irrevocable de garantía que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R., como institución fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesus Campo Alcocer, representado por el señor J. Jesus Campo Alday, quien actúa de igual forma en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral denominada Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 2,279 de fecha 08 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a los señores Jorge Arturo Casar Aldrete y/o Alejandra Livania Corona Vázquez y/o Arturo Cevallos Molina, el nombramiento de Delegados Fiduciarios con sus respectivos poderes y/o facultades: Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico No. 16813*1 de fecha 12 de julio de 2016.

5. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 140100131581001, del predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción B del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 752,571.051 m2.

6. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/111/2013 de fecha 23 de abril de 2013, emite el visto bueno para el suministro de energía eléctrica del desarrollo habitacional y comercial que ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra Km 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

7. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E56.4-02555 de fecha 11 de octubre de 2013, emite el proyecto de delimitación de la zona federal de los arroyos que cruza San Pedrito El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
8. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2013160, de fecha 29 de mayo de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio con clave catastral 1401001315830001, correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción C del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m².
9. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2013161, de fecha 02 de junio de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 1401001315830001 correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 132,088.504 m².
10. La entonces Comisión Estatal de Caminos de Querétaro, actualmente Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, oficio número 1238/2014 de fecha 16 de junio de 2014, Autoriza el proyecto de acceso a nivel al fraccionamiento de tipo residencial "Altozano, El Nuevo Querétaro"; ubicado del Km 14+660 al Km 15+080, cuerpo derecho de la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.
11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante Licencia de Fusión de Predios folio FUS201400414 de fecha 04 de agosto de 2014, autorizo la fusión de tres lotes con superficie de las fracciones de 610,950.088 m², 132,088.504 m² y 755,669.63 m² respectivamente, quedando una superficie total de 1,498,708.222 m² conformada por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001.
12. La Dirección De Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001, en 4 fracciones, siendo en la fracción 1 en que se desarrolla el fraccionamiento en comento, quedando las fracciones de la siguiente manera :
- Fracción 1 con una superficie de 1'397,666.04 m².
 - Fracción 2 con una superficie de 4,000.00 m².
 - Fracción 3 con una superficie de 8,573.23 m².
 - Fracción 4 con una superficie de 88,468.98 m².
13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV/2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Desarrollo Altozano el Nuevo Querétaro, localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la carretera estatal número 40, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.
14. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409057, dictamina factible el uso de suelo para un fraccionamiento con 2,560 viviendas, en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, San Pedrito El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave Catastral 1401001440010001.
15. Mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2164/2014 de fecha 23 de octubre de 2014, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; para su desarrollo en Tres Etapas y un Área de Reserva del Propietario y PEPE (Preservación Ecológica, Protección Especial).
16. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14 de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.
17. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.02/2179/14 de fecha 03 de noviembre de 2014, resuelve la solicitud de autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 31.62 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado Altozano El Nuevo Querétaro.

18. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio número SSPM/DAAP/3502/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014, emite la Autorización del Proyecto de Alumbrado de la Etapa 1, del proyecto que identifica como Altozano El Nuevo Querétaro.

19. El promotor presenta planos autorizados por la Comisión Estatal de Agua número 14-170 de fecha 27 de noviembre de 2014, plano de drenaje sanitario, plano de agua potable, para el fraccionamiento de tipo residencial denominado Altozano El Nuevo Querétaro, quedando pendiente de presentar planos de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial.

20. Mediante escritura pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar:

- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013160 de fecha 29 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013161 de fecha 02 de junio de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización de la Fusión de los Predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal número de licencia FUS2014400414 de fecha 04 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la licencia de Subdivisión de Predios número de Licencia FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014.

21. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/325/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014, emite el presupuesto de cargos por obras y para el desarrollo habitacional y comercial que se ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra KM 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

22. Mediante Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió a favor de la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. En cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó a la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano el Nuevo Querétaro"; el promotor presenta comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto \$2,975,545.33 (Dos millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.) por concepto de derechos de supervisión de las Etapas 1, 2 y 3.

24. En cumplimiento al Acuerdo Cuarto del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del fraccionamiento:

- Comprobante de pago número Z-3840962 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$7'620,147.84 (Siete millones seiscientos veinte mil ciento cuarenta y siete pesos 84/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840963 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$1'357,153.53 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y tres pesos 53/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Comercial y Servicios Etapa 1, del fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840964 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$6'108,995.64 (Seis millones ciento ocho mil novecientos noventa y cinco pesos 64/100 M.N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2, del fraccionamiento.
- Comprobante de pago número Z-3840964 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$2'057,410.09 (Dos Millones cincuenta y siete mil cuatrocientos diez pesos 09/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 3, del fraccionamiento.

25. En cumplimiento al Acuerdo Quinto del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta comprobante de pago número R-17353, por un monto de \$28,517.92 (Veintiocho mil quinientos diecisiete pesos 92/100 M. N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

26. En cumplimiento a los Acuerdos Sexto y Séptimo del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta escritura pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios

inmobiliarios 00531020/0001, 00531021/0001, 00531023/0001, 00531024/0001, 00531025/0001, 00531026/0001 y 00531027/0001 de fecha 12 de abril de 2016, en que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 147,261.15 m2, por concepto de transmisión gratuita; así como una superficie de 35,261.32 m2 por concepto de Áreas Verdes, que en conjunto conforman una superficie total de 182,522.47 m2 correspondiente al 13.06 % de la superficie total del desarrollo y una superficie de 81,320.58 m2 por conceptos de Vialidades del fraccionamiento.

27. En cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”; el promotor presenta:

- Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 17 de marzo de 2015, año III, número 55 Tomo II.
- Publicaciones de los Periódicos oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVIII de fecha 3 de abril de 2015, número 16 y Tomo CXLVII de fecha 10 abril de 2015 número 17.
- Publicaciones del Diario de Querétaro año LIII número 19,478, de fecha 27 de abril de 2015 y publicación año LIII, número 19,482 de fecha 2 de mayo de 2015.

28. En cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano el Nuevo Querétaro”; el promotor presenta Escritura Pública número 87,120 de fecha 18 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público 7 de esta Demarcación Notarial e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00530790/0001, 00530791/0001, 00530792/0001, 00530793/0001 de fecha 07 de abril de 2016, donde se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizo mediante oficio número DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, el proyecto de Relotificación del fraccionamiento tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro” ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; debido a ajustes en las superficies del desarrollo sin que se modifique la estructura urbana y vial previamente autorizados, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

30. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo identificado con expediente EXP.- 016/16 de fecha 14 de junio de 2016, el Acuerdo en que se Autorizo la Venta de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3 para el fraccionamiento tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro” ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de Esta Ciudad.

31. La Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0546/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, emitió el Visto Bueno para realizar la Relotificación del Fraccionamiento ante el Ayuntamiento, debido a que la propuesta considera la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B de la Etapa 3, que transmitió al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano, mediante escritura pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015, sin modificar la superficie vendible del fraccionamiento.

Conforme a lo anteriormente señalado, el promotor pretende se autorice la Relotificación del fraccionamiento debido a la modificación de la estructura vial de la Etapa 3 y el área de transmisión gratuita del Municipio de Querétaro, con la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B; con lo que se disminuye la superficie de equipamiento urbano y se incrementa la superficie de vialidad del fraccionamiento, por lo que el porcentaje de transmisión gratuita para equipamiento urbano del fraccionamiento se disminuye de 10.51% al 10.27%, conservando el área transmitida para equipamiento urbano un porcentaje mayor al considerado por los parámetros que señala el Artículo 156 de Código Urbano del estado de Querétaro, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES, EXP 016/16				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.54	38.94%	1,510	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	4
SERVICIOS	4,752.40	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,994.85	0.29%	0	8

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.96	38.94%	1,432	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	4
SERVICIOS	4,722.85	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8

ÁREA VERDE	35,199.35	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	146,888.05	10.51%	0	3
RESERVA FEDERAL	76,045.15	5.44%	0	0
PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	81,343.20	5.82%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,510	42

ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,432	42

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3, EXP 016/16				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	70,762.17	42.45	216	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0
SERVICIOS	661.06	0.40	0	2
PASO DE SERVIDUMBRE	2,124.07	1.27	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	66,049.96	39.62	0	2
RESERVA FEDERAL	11,012.33	6.61	0	0
PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00	0	0
VIALIDAD	16,094.24	9.65	0	0
TOTAL	166,703.83	100.00	216	11

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3			
USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0	0
SERVICIOS	722.09	0	2
PASO DE SERVIDUMBRE	2,109.79	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO	63,012.12	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	0	0
PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0	0
VIALIDAD	18,369.86	0	0
TOTAL	172,257.59	230	11

32. Derivado de la Relotificación propuesta del fraccionamiento y referida en el punto anterior, se modifican las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano y vialidades, por lo que el promotor deberá llevar a cabo las acciones necesarias para realizar las anotaciones, para el ajuste de superficies en escritura pública, donde se señale que el fraccionamiento cuenta con una

superficie de 82,818.71 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General.

33. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales el concepto de los servicios prestados por la emisión del presente dictamen técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad., la cantidad de \$7,899.66.

OPINIÓN TÉCNICA:

Con base en lo anterior, una vez concluidos los trabajos del análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, **CONSIDERA VIALBLE** y somete a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación por el H. Ayuntamiento de Querétaro la autorización de Relotificación del fraccionamiento tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro” ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; debido a ajustes en las superficies del desarrollo, incrementando la superficie vial con la ocupación de una fracción del Lote 8 B de la Etapa 3 y disminuyendo el área de equipamiento urbano transmitidas al Municipio de Querétaro, para quedar como se indica en la tabla del punto 31 de los Antecedentes, así como el plano anexo al presente, a favor CREDIX GS, Sociedad Anónima de Capital variable Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a través de su representante legal el Lic. Arturo Cevallos Molina.

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, el concepto de los servicios prestados por la emisión del presente dictamen técnico, relativo a la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, como se señala en el considerando 33 del presente estudio técnico, el promotor deberá remitir copia simple del comprobante de pago a la Secretaría del Ayuntamiento y a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.

En cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá llevar a cabo los actos jurídicos necesarios para realizar las anotaciones para el ajuste de superficies en escritura pública, donde se señale que se incrementa la superficie de vialidad en 1,475.51m², con la disminución de una superficie de 3,332.52 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, transmitidas previamente al Municipio de Querétaro, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.

El promotor deberá de remitir a esta Secretaría, copia certificada del Plano de la Relotificación del fraccionamiento una vez Autorizado el presente documento por el Ayuntamiento.

El Promotor deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la notificación del presente, el cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto Acuerdo identificado con expediente EXP.- 016/16 de fecha 14 de junio de 2016, Autorizo la Venta de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3 para el fraccionamiento tipo residencial denominado “Altozano el Nuevo Querétaro” ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de Esta Ciudad.

Así mismo el Desarrollador deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la actualización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 y la Ratificación de la Nomenclatura por la incorporación de la sección vial derivado de la presente Relotificación.”

9. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, 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/3858/2017 de fecha 14 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, 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 118/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera **viable** la autorización de la Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Altozano el Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado III, inciso 5, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Relotificación del Fraccionamiento de tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C, y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, para quedar como lo señala la Opinión Técnica con número de folio **118/17**, citada dentro del considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada dentro del considerando 8, del presente instrumento.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la Oficina del Abogado General y en coordinación con la Secretaría de Administración, lleven a cabo los trámites correspondientes y necesarios a efecto de que las superficies donadas al Municipio de Querétaro por concepto de transmisión gratuita y vialidades se modifiquen conforme a la presente autorización.

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

SEXTO. 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 a la 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 solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Secretaria de Finanzas, Dirección de Ingresos, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada CREDIX G.S.S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 21 VEINTIUNO 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 25 de Julio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Cambio de Uso de Suelo, se refiere a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito de fecha 08 de Diciembre del año 2016, signado por el Ing. Manuel Enrique Lara Morales, Representante Legal de “INSAI”, S.A. de C.V., mediante el cual solicita Cambio de Uso de Suelo a uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
5. Mediante escritura pública número 20,030 de fecha 8 de Abril de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Pérez Rojas, Notario titular de la Notaría Pública número 2 de este Partido Judicial del Centro, se protocoliza la constitución de la persona moral denominada “INSAI”, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio Mercantil número 44930 con fecha 4 de julio de 2013.
6. Mediante escritura pública número 37,111 de fecha 21 de febrero de 2017, pasada ante la fe del licenciado Fernando Ortiz Proal, Notario Público, titular de la Notaría Número 1 de esta demarcación notarial de Querétaro, se protocolizó la documentación correspondiente a la Fusión de Lotes 43 y 44 de la manzana 35, calle Loma de Pinal de Amoles, del fraccionamiento Vista Dorada, fusión que fue autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia de fusión de predios FUS 201500313 de fecha 9 de septiembre de 2015; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 505005.
7. Mediante el oficio número SAY/DAI/483/2017, de fecha 16 de Marzo del año 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la antes Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento opinión técnica número 103/17, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. *Mediante escritos dirigidos al Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Manuel Enrique Lara Morales, Representante Legal de “INSAI”, S.A. de C.V., solicita Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional y de Servicios, para el predio correspondiente a la fusión de los lotes 43 y 44 de la Manzana 35, ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles con superficie de 548.359 m², identificado con la clave catastral 14 01 001 16 035 043, Fraccionamiento Vista Dorada; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.*
2. *A través de la escritura 20,030 de fecha 8 de abril de 2013, ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Titular de la Notaría número 2 de este Partido Judicial del Centro, se llevó a cabo la Constitución de la persona moral denominada “INSAI”, S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de Comercio en el folio Mercantil número 44930 con fecha 4 de julio de 2013.*

Adicionalmente, en la cláusula transitoria segunda, se acuerda que la Sociedad sea administrada por un Administrador Único, designando para tal efecto al Ing. Manuel Enrique Lara Morales.

3. *Mediante Escritura Pública número 37,111 de fecha 21 de febrero de 2017, documento pasado ante la fe de la Lic. Fernando Ortíz Proal, Notario Público, Titular de la Notaría Número 1 de esta demarcación notarial de Querétaro, se llevó a cabo la protocolización de la documentación correspondiente a la Fusión de Lotes 43 y 44 de la manzana 35, del fraccionamiento Vista Dorada, fusión que fue autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia de fusión de predios FUS 201500313 de fecha 9 de septiembre de 2015, escritura de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.*

Conforme a la escritura referida la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, conforman una superficie de 548.359 m².

4. *Consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre 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 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la Manzana 35, ubicado en la calle Loma de Pinal de Amoles, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).*
5. *Con fecha 14 de junio de 2016 la Dirección de Desarrollo Urbano emite la Licencia de Construcción LCO201602700 en la que autoriza la construcción de 906.61 m² y el alineamiento de 17.39 m.l. para una casa habitación unifamiliar en el predio ubicado en Loma de Pinal de Amoles N° 360, Fraccionamiento Vista Dorada.*
6. *El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial medio, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, sin embargo un porcentaje alto de los lotes del fraccionamiento se encuentran sin desarrollar, principalmente en la sección sur y sureste, con el establecimiento de actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la vialidad denominada Pinal de Amoles, que incluye oficinas, un mini super y una escuela de música, dada la colindancia con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana con base a su superficie, se les asignó el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros.*

Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, lo que ha generado el desarrollo de actividades de baja y mediana intensidad mezcladas con vivienda, en lotes del fraccionamiento Vista Dorada.

7. *En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor previamente obtuvo la Licencia de Construcción LCO201602700 emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, para la construcción de una casa Habitación en planta baja y tres niveles, en el que considera espacios para cajones de estacionamiento al frente y parte posterior del predio, sin que el promotor presente alguna propuesta con modificaciones a la partida arquitectónica para adaptarlo al servicio de comercio y servicio pretendido, así como del uso específico que se dará al predio, que permita verificar el cumplimiento a normas técnicas y del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluya el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento de acuerdo a su actividad, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste y el fraccionamiento La Ermita al poniente.*

Así mismo se hace notar que no obstante que dada la densidad de población de 50 hab/ha asignada al predio por el citado instrumento de planeación urbana, lo que correspondería a uso habitacional para vivienda de tipo campestre, dada su superficie el predio guarda características y tipología afines con las del resto del fraccionamiento, por lo que sus condiciones son acordes con desarrollo de vivienda media, debido a lo cual las actividades comerciales y de servicios susceptibles de instalar en el sitio son homogéneas con las de inmuebles con zonificación secundaria a nivel medio y básico, y por tanto con usos de suelo que se rigen bajo la clasificación de giros compatibles con usos habitacionales y de servicios con clasificación H2S, no siendo permitidas actividades bajo la zonificación de tipo Comercial y de Servicios (CS) ya que corresponde a actividades de alta densidad con predios de mayores dimensiones y acceso sobre vialidades primarias, que no son permitidas al interior de desarrollos habitacionales y sobre calles locales.

8. De visita al sitio para conocer las características de la zona se observó que el acceso al predio es a través de la calle Loma de Pinal de Amoles, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica, la cual se encuentra en mal estado de conservación, sobre la cual se cuenta con un flujo vehicular de mediana intensidad, contando el fraccionamiento con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, destacando que al interior del predio, se cuenta con una edificación que se llevó a cabo en cuatro niveles, y que para acceder a la misma, se llevó a cabo una rampa en la colindancia poniente que interrumpe el libre tránsito peatonal, por lo que es necesario llevar a cabo las adecuaciones correspondientes.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. y servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, fraccionamiento Vista Dorada, que en conjunto conforman una superficie de 548.359 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, en una zona en proceso de incorporación a actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que permite fortalecer la utilización del suelo en una zona que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios, los cuales deben ser compatibles en zonificación habitacional de baja y mediana intensidad, con lo que se busca incentivar la propuesta de aprovechamiento de la estructura urbana, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, no obstante y de aprobarse la modificación de uso de suelo para el predio por parte del H. Ayuntamiento y toda vez que los planes parciales no consideran una normatividad para el uso habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. y servicios, se deben aplicar los parámetros normativos y usos de suelo considerados para el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y de servicios, así mismo se debe dar cumplimiento por parte del promotor 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, regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para la regularización de la construcción existente, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior de los predios, 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, haciéndose acreedor a las sanciones correspondientes, conforme a la ley de ingresos vigente.
- 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.
- Debe llevar a cabo las adecuaciones a la rampa que se llevó a cabo en la colindancia poniente, a fin de dejar libre y alineada la banqueta peatonal desarrollada sobre la vía pública, que garantice la continuidad y libre tránsito peatonal en la zona, lo que debe ser validado por la Secretaría de Movilidad en un plazo no mayor a 30 días a partir de la autorización a la modificación de uso de suelo.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal 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 regularizar 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.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos...”

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, 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 dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 103/17, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Julio del 2017, en el punto 6, apartado VI, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 50 hab./ha. y Servicios, para la poligonal conformada por los lotes 43 y 44 de la manzana 35, ubicada en la calle Loma de Pinal de Amoles, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a la Opinión Técnica señalada en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El Promotor, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 8 del presente Acuerdo, debiendo remitir constancias del mismo a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento.

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 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, de viendo presentar evidencia y validando de cumplimiento a lo requerido por dicha dependencia, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite administrativo, ante las diferentes dependencias municipales.

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

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión 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 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 Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada "INSAI" 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 VEINTISEÍS 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 del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para el predio con clave catastral 14 05 052 55 410 106, identificado como una Fracción del Predio Rústico ubicado en la Luz, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacional.
4. Que mediante escrito de fecha 23 de Marzo del año 2017, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 24 de marzo de 2017, el C. Carlos Alexis Ortiz Sánchez en su carácter de Apoderado Legal del C. Rubén Garduño Chávez, Solicita: *“Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Protección Especial Agrícola (PEA) a Comercial y de Servicios (CS), respecto a la totalidad del predio ubicado en la comunidad La Luz, Santa Rosa Jáuregui, municipio de Querétaro Qro., el cual tiene una superficie de 1-00-00 una hectárea... con clave catastral 140505255410106, en donde se pretende realizar un proyecto con actividades de apoyo a transportistas”*. Radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **061/DAI/2017**.
5. Que mediante escritura pública número 103,685, de fecha 31 de Marzo del año 2015, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público adscrito a la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio a favor del C. Rubén Garduño Chávez, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00121284/0002 con fecha 22 de Septiembre del año 2016.
6. Que mediante escritura pública número 110,879, de fecha 26 de Julio del año 2015, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público adscrito a la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, se hace constar el Poder Especial que el C. Rubén Garduño Chávez otorga a favor de Carlos Alexis Ortiz Sánchez, Citlali Ivón Bárcenas Vargas y María Guadalupe Espinosa de los Reyes.
7. Que mediante Oficio SAY/DAI/1108/2017, de fecha 24 de Mayo del año 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó Estudio técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por el C. Rubén Garduño Chávez, a través de su Apoderado Legal, Carlos Alexis Ortiz Sánchez.

8. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante Oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0696/2017 la opinión técnica **124/17** relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para el predio con clave catastral 14 05 052 55 410 106, identificado como una Fracción del Predio Rústico ubicado en la Luz, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Carlos Alexis Ortiz Sánchez solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola, a uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la carretera Federal 57, km. 32, identificado como Fracción del predio rústico de La Luz, con superficie de 1-00-00 ha. y clave catastral 14 05 052 55 410 106, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, derivado de la intención del propietario del predio, de llevar a cabo en el predio, un proyecto para actividades de apoyo a transportistas.

2. Mediante escritura 110,879 de fecha 26 de julio de 2015, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría número 4 de la ciudad de Querétaro, el C. Ruben Garduño Chávez, otorga poder especial con facultades generales para pleitos y cobranzas y actos de administración, a favor de los C. Carlos Alexis Ortiz Sánchez, Citali Ivon Barcenás Vargas y María Guadalupe Espinosa de Los Reyes.

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio, a favor del C. Ruben Garduño Chávez, mediante escritura 103,685 de fecha 31 de marzo de 2015, documento pasado ante a fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Adscrito a la Notaría número 4 de este partido judicial, de la cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad citada, el predio cuenta con una superficie de 1-00-00 hectárea.

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

5. Derivado de lo referido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 8 de febrero de 2016, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201508792, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial referido, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar una estación de servicios (gasolinera) en el predio.

6. Posteriormente con fecha 2 de mayo de 2017, se emite por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro la viabilidad de uso de suelo IUS201704960, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y que con base a su ubicación y de acuerdo a la tabla de normatividad de uso de suelo que acompaña al Plan Parcial referido, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina no viable ubicar un proyecto con actividades para transportistas.

7. Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 16 denominada “Buenavista/Jofrito”, cuya política es de aprovechamiento sustentable.

8. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Ecología Municipal, emite el oficio DEM/DPA/387/2016, mediante el cual informa a la C. Ma. Guadalupe Espinosa de Los Reyes Ayala, que respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental No. 16 Buenavista/Jofrito, con política de aprovechamiento sustentable y que tiene como uso compatible, al Equipamiento y Servicios Rurales (ESR), el cual incluye “gasolineras y estaciones de gas carburante con su tienda de conveniencia”.

9. El acceso al predio es a través de la carretera federal 57 (Autopista San Luis Potosí – Querétaro), en su sentido norte – sur, vialidad de carácter regional, que sirve de enlace entre la zona centro y la zona nororiental del país, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, y que en la sección en la que se localiza el predio en estudio, cuenta con cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón central. La zona en que se encuentra el predio no se tienen detectadas fallas geológicas ni fracturas, sin embargo al norte se observan escurrimientos naturales, colindante con predios con desarrollo agrícola abandonados y alterados, donde no se cuenta con un sistema de conducción de agua potable, alcantarillado, los cuales deberán ser proporcionados por el promotor.

El predio se ubica a pie de carretera, en un tramo donde faltan elementos de transición, por lo que es necesario crear carriles de aceleración y desaceleración para su acceso, sobre el que se han instalado Servicios que incluye paraderos de autotransporte pesado, talleres de servicios,

estando en un punto intermedio entre el camino de acceso a la Comunidad de La Luz I al norte del predio, y el entronque de la carretera federal 57 y la carretera Querétaro a San Miguel de Allende al sur, donde se encuentra el Parque Industrial Querétaro.

10. En lo que se refiere al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor no presenta una propuesta específica, debido a lo cual considerando los informes de uso de suelo emitidos, para una estación de servicio, una tienda de conveniencia, un taller mecánico y una vulcanizadora, dichas actividades se consideran como Servicios de Borde, que corresponden a actividades de apoyo al transportista ubicados a lo largo de vías de acceso a las zonas urbanas, en las que se permiten elementos comerciales y de servicios de bajo índice de ocupación de suelo. Al respecto en las normas del Sistema normativo de equipamiento urbano de SEDESOL, se recomienda la ubicación de las estaciones de servicios para un nivel de servicio regional, en zonas agrícolas y sobre vialidades regionales, siendo viables fuera de la zona urbana.

11. De visita a la zona de estudio para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la carretera federal 57 (Autopista San Luis Potosí – Querétaro), sin embargo no cuenta con un acceso directo al interior del predio, encontrándose el terreno sin construcción en su interior, con vegetación al interior, y en su colindancia oriente con frente a la carretera federal 57, cuenta con una línea de árboles de una altura mayor a 5 metros.

Adicionalmente en la zona no se observó la existencia de líneas de red hidráulica y/o sanitaria, siendo que al frente del predio se cuenta con el paso de tendido de red eléctrica que corre en sentido norte – sur.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la carretera Federal 57, km. 32, identificado como Fracción del predio rústico de La Luz, con superficie de 10,000 m² y clave catastral 14 05 052 55 410 106, en la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior para la instalación de Servicios de Borde, correspondiente a actividades de apoyo al transportista, dada su superficie y ubicación sobre la carretera federal 57 (Autopista San Luis Potosí – Querétaro), vialidad de carácter regional con conexión hacia la zona industrial, sobre la que es frecuente el paso de transporte pesado, lo que apoyará en los servicios complementarios que se han instalado sobre la carretera, no autorizando el uso habitacional, no obstante se debe considerar que se presente por parte del propietario del predio, un estudio de impacto ambiental, del cual emanarán condicionantes para reducir los posibles impactos ambientales que genere la estación de servicio tales como el manejo de las descargas, por lo que el destino que se dará al predio, es congruente con lo referido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla en la estrategia general del eje 4, el generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo para la fracción referida por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la fracción referida, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales, presentando las factibilidades de servicios y realizar a su costa, las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como lo correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio.
- Previo a obtener las licencias correspondientes, se deben presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al proyecto que se pretenda llevar a cabo, debiendo acatar y dando cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas.
- Presentar ante la Ventanilla única de Gestión los proyectos la documentación necesaria para la obtención del Dictamen de uso de suelo, Licencia de construcción y demás que requiera para generar su proyecto, debiendo señalar de manera específica la ubicación de las actividades que se generarán, accesos, características generales, debiendo dar cumplimiento con lo señalado en la normatividad aplicable para su proyecto.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- A fin de mitigar el impacto ambiental, el desarrollador deberá solventar las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, en la manifestación de impacto ambiental correspondiente.
- Realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señalen y en su caso incorporación al predio, por proyectos que a futuro se tengan considerados por ampliación en la sección y/o modificación del acceso al camino al rancho la luz, el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya al uso o destino asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente a la fracción del predio referida, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización del Cambio de Uso de Suelo solicitado, 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, ya que en caso de incumplimiento se dará inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación...”

9. Que mediante el oficio SAY/DAI/1109/2017 de fecha 24 de Mayo del 2017, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad.

10. Que una vez recibida en la Secretaria del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el considerando 8 del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que “Los asuntos que se presentan 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 Secretaria del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4933/2017 de fecha 18 de Julio del año 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:

“**ARTICULO 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 deberá 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, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para el predio con clave catastral 14 05 052 55 410 106, identificado como una Fracción del Predio Rústico ubicado en la Luz, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica **124/17**, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Julio del 2017, en el punto 6, apartado VI, inciso 17, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y Servicios (CS), para el predio con clave catastral 14 05 052 55 410 106, identificado como una Fracción del Predio Rústico ubicado en la Luz, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 124/17, citada 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 del Opinión Técnica citada 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 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 las Secretarías del Ayuntamiento y de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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 General de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al C. Rubén Garduño Chávez ó su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 26 VEINTISEÍS 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 11 de Julio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 250 hab./ha., para el predio conformado por los lotes 45 y 46 de la Manzana 207-A, Segunda Sección, ubicado en calle Loma de San Gremal, Fraccionamiento Loma Dorada, 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 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

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

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

3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.

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

5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 15 de febrero del año 2017, los CC. Blanca Patricia Guerrero Montoya, David Caballero Martínez, David Caballero Guerrero y Luis Enrique Caballero Guerrero, en su carácter de copropietarios del predio identificado como la fusión de los lotes 45 y 46 de la manzana 207-A, Segunda Sección, ubicados en la calle Loma de San Gremal, Fraccionamiento Loma Dorada, con una superficie de 1,621.19 m², solicitan el incremento de densidad de población de H 0.5 hab./ha. (50 habitantes por hectárea) a H3 hab./ha. (300 habitantes por hectárea).

6. Mediante escritura pública número 39,335, de fecha 30 de junio del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad de los inmuebles identificados como lote 45 y 46 de la manzana 207-A, Segunda Sección, ubicados en la Calle Loma de San Gremal, Fraccionamiento Loma Dorada, con clave catastral 140100116043005 y 140100116043006, con superficies de 819.77 m² y 801.42 m², respectivamente.

7. Mediante licencia de fusión número FUS201600328, de fecha 06 de Septiembre del año 2016, la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, autoriza la fusión de los lotes 45 y 46 de la Manzana 207-A, 2da Sección, Loma Dorada, para quedar un polígono con una superficie total de 1,621.19 m².

8. Mediante oficio SAY/DAI/432/2017 de fecha 06 de Marzo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaria de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 52/17 relativa a la solicitud del Incremento de Densidad a 250 hab./ha., para el predio conformado por los lotes 45 y 46 de la Manzana 207-A, Segunda Sección, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, los CC. David Caballero Martínez, Blanca Patricia Guerrero Montoya, José David Caballero Guerrero y Luis Enrique Caballero Guerrero, solicitan el Incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de 300 Hab./Ha. (H3), para el predio conformado por los lotes 45 y 46, de la manzana 207-A, Segunda Sección, ubicado en el Fraccionamiento Loma Dorada, con una superficie total de 1,621.19 m² perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior con el objeto de dar un mayor aprovechamiento a su terreno, para poder llevar a cabo un proyecto habitacional que contempla el desarrollo de una edificación habitacional para llevar a cabo 8 departamentos.

2. Se acredita la propiedad de los lotes 45 y 46, de la manzana 207-A, Sección Segunda, ubicados en el fraccionamiento Loma Dorada, a favor de los CC. David Caballero Martínez, Blanca Patricia Guerrero Montoya, José David Caballero Guerrero y Luis Enrique Caballero Guerrero, mediante escritura número 39,335 de fecha 30 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro, en los Folios inmobiliarios 00372611/0003 y 00373388/0003 de fecha 29 de agosto de 2016.

De conformidad con lo señalado en el documento de propiedad antes referido, el Lote 45 cuenta con una superficie de 819.77 m², mientras que el lote 46 cuenta con una superficie de 801.42 m².

3. Con fecha 06 de septiembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Licencia de fusión de predios con folio FUS201600328 en la que autoriza la fusión de los lotes referidos en el punto anterior, quedando como resultante una superficie de 1,621.19 m².

4. Mediante escritura 1,670 de fecha 30 de junio de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Esther Miranda Arreguín, Titular de la Notaría Pública número 6, de la ciudad de Celaya Guanajuato, los CC. Blanca Patricia Guerrero Montoya, José David y Luis Enrique de apellidos Caballero Guerrero, otorgan Poder General Amplísimo, para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Riguroso Dominio a favor del señor David Caballero Martínez.

5. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en sesión ordinaria de cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo el Folio Plan Desarrollo 008/0002, se encontró que los lotes en estudio cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

6. Con base en lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Informe de Uso de Suelo con folio IUS201608975 con fecha 23 de noviembre de 2016, en el cual señala que de acuerdo a la ubicación y la Densidad de Población de 50 hab./ha. asignada al predio, se determina No Viable ubicar 8 departamentos.

7. El Fraccionamiento Loma Dorada corresponde a un fraccionamiento proyectado para el desarrollo de vivienda de tipo residencial, el cual en el citado instrumento de planeación urbana considera distribuido en zonas con densidades de población de 50, 100 y 150 hab./ha, no obstante tener una tipología de construcción similar donde en la mayor parte de sus lotes se han construido viviendas habitacionales unifamiliares de tipo residencial, sin embargo el fraccionamiento cuenta con macrolotes en los que se han realizado construcciones de edificaciones verticales, con densidad de población similar a la solicitada, los cuales conservan características arquitectónicas diseñadas para vivienda de tipo residencial; haciendo notar que una sección del fraccionamiento se desarrollo de manera independiente, la cual corresponde al fraccionamiento denominada Vista Dorada con el que se tiene una integración física al sur, la cual se comunica al oriente con el fraccionamiento La Ermita, y al suroeste con el fraccionamiento Los Arcos, el cual al tener sus lotes frente al Boulevard Bernardo Quintana Arriola, tiene un uso Comercial y servicios asignado, en los que se han establecido actividades de mediana y alta intensidad.

En lo que se refiere al predio en estudio, se localiza en la sección noreste del fraccionamiento, con acceso por la calle Loma de San Gremal, vialidad local con pendiente pronunciada que da acceso a una zona que si bien tiene asignada una densidad de población de 50 hab/ha, la superficie de sus lotes es ligeramente superior a la del lote tipo del resto del fraccionamiento, ubicada en la parte alta del fraccionamiento en que se localizan lotes con pendiente en terrenos que varía entre los 30 a los 40 grados de inclinación, contando con lotes de mayor superficie en los que se han generado conjuntos habitacionales con densidades de población similar a la pretendida.

8. Respecto a la propuesta presentada por los promotores, señalan que pretenden desarrollar en el predio un conjunto habitacional con 8 departamentos, cumpliendo los parámetros de la normativa por zonificación asignada para el uso habitacional con la densidad de población de 300 hab/ha propuesto en los Planes Parciales de Desarrollo, anexando una propuesta de su proyecto con la siguiente distribución: Área de estacionamiento con capacidad para 18 vehículos al frente del predio, considerando 2 cajones de estacionamiento por departamento, en la parte central cuatro módulos para las viviendas, con dos viviendas por módulo, con edificaciones que contemplan dos plantas sótano aprovechando el desnivel del terreno y dos

plantas a partir del nivel de banqueta con dos recámaras por departamento, y la parte posterior en desnivel un espacio destinado a amenidades, que incluye una alberca, área de asador y área jardinada.

9. Así mismo, señalan que el proyecto a desarrollar se adecuará a la normatividad por zonificación que señala el plan parcial de desarrollo urbano de la delegación municipal Villa Cayetano Rubio, para la densidad de población de 300 hab./ha (H3), para lo cual y de revisión a dicha normatividad por zonificación, para predios con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. (H3), son permitidos los siguiente parámetros: Coeficiente de Ocupación (COS) de 0.6; Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y una altura de la construcción máxima de 4 niveles o su equivalente a 14.00 mts. de altura.

10. En lo que se refiere a la cantidad de viviendas pretendidas, conforme a la densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) asignada al predio en estudio y superficie de 1,621.19 m², el promotor estaría en posibilidad de desarrollar dos viviendas, sin embargo para la densidad de población de 300 hab./ha. solicitada se pueden llevar a cabo hasta 10 viviendas, no obstante y toda vez que de conformidad con lo referido en su solicitud y en base a la propuesta de proyecto presentada para la construcción de ocho departamentos, se requiere de una densidad de población de 250 Hab./Ha.

11. Adicionalmente en su escrito de petición, los solicitantes refieren que se detectó riesgo de inundación en la calle Loma de San Gremal, al no existir un dren que canalice el escurrimiento pluvial de la calle, por lo que de consulta con la Comisión Estatal de Aguas (CEA), se planteó canalizar dichos escurrimientos por medio de tubería de la calle San Gremal hacia el dren municipal más cercano que señale el organismo, en un tramo aproximado de cincuenta metros, cuyos trabajos correrán por cuenta de URBANOS DACA S.A. de C.V., empresa que pretende desarrollar el proyecto.

12. A fin de verificar el impacto social que se generaría en la zona, los promoventes presentan escritos de vecinos de la zona, con documentación que valida su residencia en el sitio, en donde se manifiesta que no cuentan con inconveniente para el desarrollo del proyecto propuesto y en el cual manifiestan que no impactara de manera negativa en la zona.

13. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el acceso al predio se da a través de la vialidad denominada Loma de San Gremal, la cual es una vialidad local desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en regular estado de conservación, así mismo al frente del predio se cuenta con guarnición de concreto, careciendo de banqueta en su frente, adicionalmente el fraccionamiento Loma Dorada cuenta con los servicios básicos de infraestructura como red de electrificación, red sanitaria e hidráulica, drenaje y alcantarillado, así como alumbrado público, destacando que el predio en estudio, actualmente se encuentra libre de construcción, llevándose a cabo en su interior al momento de llevar a cabo la visita al sitio, de trabajos de limpieza y trazo del terreno, contando con la habilitación de una bodega provisional.

Así mismo se observa que la poligonal conformada por los lotes en estudio cuentan con una pendiente pronunciada que se genera en sentido descendente en sentido nororiente a surponiente, con inclinación aproximada de entre 30 a 40 grados de pendiente, contando la zona alta del fraccionamiento con una ocupación en sus lotes menor al 75 %.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 250 Hab./Ha., para el predio conformado por los lotes 45 y 46 de la manzana 207-A, Segunda Sección, del Fraccionamiento Loma Dorada, con superficie total de 1,621.19 m², perteneciente a la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, para llevar a cabo un proyecto habitacional con un máximo de 8 departamentos.

Lo anterior toda vez que el predio se encuentra en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar la densidad de población solicitada, así como colindar con predios previstos para el desarrollo de proyectos habitacionales afines al pretendido, el cual conserva una tipología para vivienda residencial por lo que se considera que se integrará a los desarrollos de la zona, generando un impacto visual favorable con un proyecto vertical que se integrará a la imagen urbana de la zona, por lo que no se genera un impacto urbano negativo ya que no modifica sustancialmente la estructura urbana, lo que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, dando un aprovechamiento a la infraestructura instalada siendo congruentes con las políticas y dinámica de crecimiento y saturación de lotes, toda vez que la construcción de vivienda vertical tiene la ventaja de eficientar el uso de suelo, 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, con un proyecto que contempla una edificación para destinarse al desarrollo de vivienda, en una zona ya impactada, que al contar con una ocupación aproximada al 85 % de sus lotes, y con el desarrollo propuesto y con el aprovechamiento de la infraestructura ya instalada se optimizaran los servicios en la zona dando un aprovechamiento integral a la infraestructura y servicios ya instalados, no obstante se autoriza una densidad de población de 250 hab./ha., la cual es menor a la solicitada por los propietarios, toda vez que conforme a lo manifestado por los mismos en su escrito requieren la construcción de 8 viviendas, lo cual se puede llevar a cabo con una densidad de población de 250 hab./ha., sin que genere un mayor impacto en el fraccionamiento. 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, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.

- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Los parámetros normativos a aplicar al proyecto, corresponderán a los indicados en la tabla de normatividad por zonificación que refiere el instrumento de planeación correspondiente, para predios con densidad de población de 300 hab./ha.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo 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, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos."

10. Mediante oficio SAY/DAI/433/2017 de fecha 06 de Marzo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico citado en el considerando 9, 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 05 de Julio del 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. 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 técnicamente viable el Incremento de Densidad de Población a 250 hab./ha., para el predio conformado por los lotes 45 y 46 de la Manzana 207-A, Segunda Sección, ubicado en calle Loma de San Gremal, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

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 VI, inciso 11, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Incremento de Densidad de Población a 250 hab./ha. para el predio conformado por los lotes 45 y 46 de la Manzana 207-A, Segunda Sección, ubicado en calle Loma de San Gremal, Fraccionamiento Loma Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica 52/17 citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Los propietarios del predio deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 9 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 a los solicitantes; quienes deberán remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, los promotores deberán 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 a la revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a los propietarios 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 General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y a los CC. Blanca Patricia Guerrero Montoya, David Caballero Martínez, José David Caballero Guerrero y Luis Enrique Caballero Guerrero.”

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**

Lic. Mauricio Javier Salazar Vera
Apoderado Legal
Falco Capital
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 **"Arco de Piedra"** ubicado en Boulevard Arco de Piedra número 202, en la fracción 1 del Ejido El Salitre, Delegación Félix Osores Sotomayor, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1594/2013 de fecha 3 de junio de 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 72 áreas para viviendas y 12 viviendas.*
2. *Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1594/2013 de fecha 3 de junio de 2013, 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 "Arco de Piedra" ubicado en Boulevard Arco de Piedra número 202, en la fracción 1 del Ejido El Salitre, 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 \$188,701.84 (ciento ochenta y ocho mil setecientos un pesos 84/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2827235 de fecha 17 de junio de 2013, 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, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Caracheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de C. José Alberto González Navarro, Apoderado Legal de José Alberto González Navarro y Copropietarios, la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio "Arco de Piedra".*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, "Arco de Piedra" de fecha 4 de mayo de 2015, signada por el Lic. Habib Abraham Wejebe Moctezuma, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, 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 "Arco de Piedra" ubicado en Boulevard Arco de Piedra número 202, en la fracción 1 del Ejido El Salitre, 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 9 de marzo de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte de José Alberto González Navarro y Copropietarios el Representante Legal el Lic. Mauricio Salazar Vera y el Presidente C. Rodrigo Palma Calvillo, y el Secretario C. Antonio Matas Llargo de Asociación de Condominios Arco de Piedra, 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 **"Arco de Piedra"** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COU/FC/1594/2013 de fecha 3 de junio de 2013, 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.

A t e n t a m e n t e
" C i u d a d d e T o d o s "

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código, de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Misael Cortes Jaimes, Representante Legal de “Grupo Herbonomia”, S. de R.L. de C.V., en esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio Tipo Comercial denominado “**PLAZA MASTER**”, ubicado en Camino Real de Carretas Numero 167, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**34 LOCALES COMERCIALES Y 24 LOCALES DE SERVICIOS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 109,873 de fecha 29 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaria Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: el Contrato de Compraventa del Lote de terreno marcado con el número 1 y 2 de la Manzana XVIII, Sección Primera, ubicado en la Calle Camino Real de Carretas, del Fraccionamiento Milenio III Fase A en esta ciudad de Santiago de Querétaro, cuenta con una superficie de 2,676.59 m² y Clave Catastral 140100116089035, a favor de la sociedad denominada Grupo Herbonomia, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00267740/0008, de fecha 30 de mayo de 2016.

2. Mediante Escritura Pública número 108,606 de fecha 24 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaria Pública número 8, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada y Capital Variable, denominada Grupo Herbonomia, S. de R.L. de C.V., que formalizan el Señor Misael Cortes Jaimes y María del Carmen Aguirre Medrano, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 49293*1 de fecha 09 de octubre de 2015.

3. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1202/2016, Expediente QR-222-15-I, de fecha 15 de junio de 2016, emite la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para 40 locales comerciales, localizado en el predio ubicado en calle Camino Real de Carretas No. 167, Col. Milenio III del Municipio de Querétaro, Qro.

4. La Comisión Estatal de Aguas, emite mediante No. de Contrato 01260832, de fecha 23 de junio de 2016. la prestación de servicios de agua potable y alcantarillado, al predio con domicilio en Camino Real de Carretas No. 167, Col. Milenio III, para 40 unidades de tipo comercial, bajo el régimen de propiedad en condominio.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201503784 autorizado en fecha 26 de junio de 2015, dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Camino Real de Carretas No. 167, del fraccionamiento Milenio II, identificado con clave catastral 140100116089035 y con superficie de 2,676.59 m², un condominio con cuarenta (40) locales comercial y cuarenta (40) locales de servicios.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DP09013887922016, de fecha 27 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica, del inmueble ubicado en Camino Real de Carretas No. 167, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Villa Cayetano Rubio, del Municipio de Querétaro, Qro.

7. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/0712/2016, de fecha 2 de agosto de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio comercial y de servicios denominado “**PLAZA MASTER**”, con clave catastral 140100116089035, ubicado en Camino Real de Carretas No. 167, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

8. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante oficio número APC201600096, de fecha 09 de noviembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Tipo Comercial denominado “**PLAZA MASTER**”, ubicado en Camino Real de Carretas s/n, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en “**34 LOCALES COMERCIALES Y 24 LOCALES DE SERVICIOS**”.

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

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

10. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/399/2017 de fecha 27 de febrero de 2017, informa que ha cumplido con las acciones de mitigación indicadas en el oficio SM/DO/010/2015, de fecha 17 de noviembre de 2015, relativas al Dictamen de Impacto en Movilidad respecto a un condominio con cuarenta (40) locales comerciales y cuarenta (40) locales de servicio, localizados en Camino Real de Carretas No. 167, Fraccionamiento Milenio II, en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio LCO201700274 de fecha 02 de marzo de 2017, autoriza la Construcción de 6,272.14 m², áreas descubiertas (estacionamiento) de 1,198.36 m² y el alineamiento de 101.20 ml., para un condominio con treinta y cuatro (34) locales comerciales y veinticuatro (24) locales de servicios; ubicado en Camino Real de Carretas No. 167, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

12. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado **"PLAZA MASTER"**, la cantidad de \$9,418.89 (Nueve mil cuatrocientos dieciocho pesos 89/100 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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado **"PLAZA MASTER"**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el condominio Tipo Comercial denominado **"PLAZA MASTER"**, ubicado en Camino Real de Carretas Numero 167, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116089996, cuya superficie es de 2,676.59 m², consistente en **"34 LOCALES COMERCIALES Y 24 LOCALES DE SERVICIOS"**.

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

3. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$10,208,257.46 (Diez millones doscientos ocho mil doscientos cincuenta y siete pesos 46/100 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 6,272.14 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201700274, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bordeo de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio Tipo Comercial denominado **"PLAZA MASTER"**, ubicado en Camino Real de Carretas Numero 167, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116089996, cuya superficie es de 2,676.59 m², consistente en **"34 LOCALES COMERCIALES Y 24 LOCALES DE SERVICIOS"**.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Misael Cortes Jaimes, Representante Legal de “Grupo Herbonomia”, S. de R.L. 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 Tipo Comercial denominado “**PLAZA MASTER**”, ubicado en Camino Real de Carretas Numero 167, Lotes 1 y 2, Manzana XVIII, Fraccionamiento Milenio III, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, con clave catastral 140100116089996, cuya superficie es de 2,676.59 m², consistente en “**34 LOCALES COMERCIALES Y 24 LOCALES DE SERVICIOS**”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico 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 12 y 13 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, Municipal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al Lic. Misael Cortes Jaimes, Representante Legal de “Grupo Herbonomia”, S. de R.L. de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

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

CONSIDERANDOS

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

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- 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:

- 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.
- Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*"

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por la Lic. Rocío Yazmín Salas Santiesteban Representante Legal de la empresa denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDominio A AMBROSIA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **AMBROSIA**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**52 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 45,163 de fecha 31 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00540772/002 de fecha 18 de agosto del año 2016, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, del inmueble ubicado en Paseo de las Lomas, Lote 129-A manzana 1 Etapa 3 del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 22,011.94 m², que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria a quien se designará como el Fiduciario, dentro del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 170074355, a favor de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominará como la parte adquiriente, representada por su apoderado legal, el ingeniero Jorge Alberto Calzada Torres.

2. Mediante Escritura Pública número 48,865 de fecha 03 del mes de Agosto del año de 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Notario Público Titular de la notaría Pública número 43, de la demarcación notarial del Distrito Federal, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2007.

3. Mediante Escritura Pública número 56,051 de fecha 31 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201, del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, se hace constar los poderes generales limitados, que corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga a favor de la señora Rocío Yazmín Salas Santiesteban.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP-299/2016, de fecha 21 de julio de 2016, emite la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., ubicado en el Lote 129 A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento denominado Lomas de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Unidad Condominal 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 áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, del que mediante escritura pública número 34,026 de fecha 24 del mes de Agosto del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 22, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios número 00453072/0002, 00453073/0002, 00453107/0002, 00453184/0002, 00453194/0002, 00453214/0002, 00453240/0002, 00453261/0002, 00453283/0002, 00453284/0002, 00453293/0002, 00453321/0002, 00453386/0002, 00453431/0002, 00453506/0004, 00453670/0002, 00453671/0002, 00453684/0002, 00453721/0002, 00453731/0002, 00453833/0002, 004540861/0002, 00540889/0002, 00540900/0002, 00540997/0002, 00541008/0002, 00541051/0002, 00541061/0002, 00541177/0002, 00541208/0002, 00541218/0002, 00541223/0002, 00541302/0002, 00541314/0002, 00541364/0002, 00541365/0002, 00541366/0002, 00541418/0002, 00541472/0002, 00541493/0002, 00541513/0002, 00541563/0002, 00541569/0002, 00541684/0002 de fecha 10 de agosto de 2016, se llevó a cabo la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

En lo que respecta al área de Equipamiento Urbano del fraccionamiento, su cumplimiento se realiza conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 24 de marzo de 2009, en que se Autorizo cubrir en efectivo y de contado el equivalente al 7.49% del área de donación por Equipamiento Urbano que se debe otorgar por la autorización de dicho fraccionamiento.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201606260** autorizado en fecha 20 de septiembre 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Paseo de las Lomas Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, del Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para una Unidad Condominial compuesta por tres condominios: Condominio A: cincuenta y dos (52) viviendas; Condominio B: setenta y cuatro (74) viviendas y Condominio C: setenta y cuatro (74) viviendas.

7. La empresa Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C-16, de fecha 14 de octubre de 2016, emite factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para la Unidad Condominial ubicada en el lote 129-A de la manzana 1, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 22,011.94 m², para tres condominio que pretende denominar AMBROSIA, conformado por Condominio A con 52 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; Condominio B con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes y Condominio C con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; y una toma general de 3.

8. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio folio DP09016176592016 de fecha 03 de enero de 2017, otorga la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica A Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V. ubicado en lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, calle Paseo de las Lomas, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui en la ciudad de Querétaro, Querétaro.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700014** de fecha 21 de julio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO A AMBROSIA"**, perteneciente a la Unidad Condominial **"AMBROSIA"**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"52 VIVIENDAS"**.

10. La empresa Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante planos de fecha 02 de marzo de 2017, emite proyecto para el servicios de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, para el Condominio A Ambrosia, ubicado en el lote 129-A de la manzana 1, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la delegación Santa Rosa Jáuregui.

11. Mediante oficio número SSPM/DAAP/356/2017, de fecha 19 de mayo de 2017, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional A-(52 viviendas); B-(74 viviendas); C-(74 viviendas) de tipo residencial denominado Conjunto AMBROSIA CONDOMINIO A, B y C, propuesto en el Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, con clave catastral 140311001230001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.)

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

Presupuesto Urbanización	\$ 7,456,468.12	x1.875%	\$ 139,808.78
--------------------------	-----------------	---------	---------------

Total	\$ 139,808.78
--------------	----------------------

(Ciento treinta y nueve mil ochocientos ocho pesos 78/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"CONDOMINIO A AMBROSIA"**, perteneciente a la Unidad Condominial **AMBROSIA**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"52 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. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, representante legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**CONDOMINIO A AMBROSÍA**”, perteneciente a la Unidad Condominal **AMBROSÍA**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**52 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. Las obras deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años a partir de la fecha del acuerdo que autorice el presente, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto debiendo solicitar su renovación.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, representante legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 28 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**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la Arq. Sandro Gascón Sousa, Representante Legal de la Sociedad denominada “Promotores del Centro”, 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 Popular denominado “PUNTA PEÑASCO”, ubicado en Paseo Constitución número 939, Lote 02, Manzana 969, Fraccionamiento Punta San Carlos, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “39 VIVIENDAS”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 2,514 de fecha 22 de noviembre de 2005, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa siendo la parte compradora la sociedad mercantil denominada Promotores del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, del predio ubicado en Prolongación Avenida Cerro del Sombrero sin número, Centro Norte, en la delegación municipal de Epigmenio González Flores del Municipio de Querétaro, ubicado en el Lote 2, Fracción 3, Desarrollo Centro Norte, el cual consta de una superficie de 108,064.403 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00244217/0001, de fecha 29 de agosto de 2007.

2. Mediante Escritura Pública número 270 de fecha 26 de junio de 1997, pasada ante la fe del Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Público número 7, de la ciudad de San Juan del Río, Querétaro, se hace constar la constitución de una sociedad denominada Promotores del Centro, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo la partida número 218, libro 25, sección comercio, de fecha 4 de julio de 1997.

3. Mediante Escritura Pública número 47,396 de fecha 01 de julio de 2009, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública número 16, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el poder general limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio, que otorga Promotores del Centro S.A. de C.V., a favor del Arquitecto Sandro Gascón Sousa.

4. Mediante Escritura Pública número 26,043 de fecha 08 de septiembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real Inmobiliario número 244217/4 y 5, de fecha 14 de noviembre de 2008, se hizo constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de mayo de 2008, relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura para las Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de tipo Popular denominado Punta San Carlos, ubicado en Avenida Sombrero s/n, Delegación Municipal Epigmenio González, en el Municipio de Querétaro, en que se incluye el lote en que se desarrolla el presente condominio.

5. Mediante Escritura Pública número 28,345 de fecha 30 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real Inmobiliario número 00300845/0005, de fecha 29 de octubre de 2009, se hizo constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado Punta San Carlos, ubicado en Avenida Sombrero s/n, Delegación Municipal Epigmenio González, en el Municipio de Querétaro, en que se incluye el lote en que se desarrolla el presente condominio.

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2488/2010, Expediente QR-008-07-D, de fecha 02 de junio de 2010, emite la Factibilidad Definitiva, para los servicios de suministro de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, del predio ubicado en Prolongación Avenida Cerro del Sombrero sin número, colonia Centro Norte, Querétaro, para 400 viviendas y 50 lotes comerciales.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201504517**, de fecha 20 de julio de 2015, dictamino factible ubicar treinta y nueve (39) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio, en el Lote 02 de la Etapa 2, Paseo Constitución sin número, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,333.55 m².

8. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/1891/2015 de fecha 06 de agosto de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos al Condominio Punta Peñasco, en el fraccionamiento Punta San Carlos, en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad.

9. La Comisión Federal de Electricidad, oficio número P0956/2006 Expediente DP091, de fecha 16 de noviembre de 2016, emite la factibilidad de dotación, de energía eléctrica para el predio en que se desarrollo el Fraccionamiento Punta San Carlos, Avenida Sombrerete sin número, Desarrollo San Pablo, Municipio de Querétaro, Qro., que incluye el lote en que se desarrolla el presente condominio.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir en forma gratuita a favor de Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Punta San Carlos, del que mediante escritura pública número 26,044 de fecha 08 de septiembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real Inmobiliario número 318434/0002, 318628/0002, 318633/0002, 318622/0002, 318630/0002, 318625/0002, 318632/0002, 318649/0001, 318650/0001, 244217/0009, 300844/0006 y 300845/0004 de fecha 24 de abril de 2009, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito que otorga la sociedad denominada "Promotores del Centro", Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor de Municipio de Querétaro, respecto a una superficie de 11,781,60 m² por concepto de donación equipamiento urbano y áreas verdes y la superficie de 30,399.80 m² por concepto de Vialidades del Fraccionamiento antes mencionado.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201500069**, de fecha 28 de agosto de 2015, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PUNTA PEÑASCO**", ubicado en Paseo Constitución s/n, Lote 02, Fraccionamiento Punta San Carlos, consistente en "**39 VIVIENDAS**".

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/5180/2016**, de fecha 11 de octubre de 2016 autoriza la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PUNTA PEÑASCO**", ubicado en Paseo Constitución sin número, lote 02, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **39 VIVIENDAS**; debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción en el proyecto de las viviendas en el segundo nivel, sin alterar la cantidad total de las mismas dentro del condominio.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/0479/2017**, de fecha 28 de febrero de 2017 autoriza la **Modificación a la Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PUNTA PEÑASCO**", ubicado en Paseo Constitución sin número, lote 02, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **39 VIVIENDAS**; debido a la modificación en los metros cuadrados de construcción sin alterar la cantidad total de las mismas dentro del condominio.

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

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **LCO201701271**, de fecha 04 de mayo de 2017, emitió la Licencia de Construcción, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PUNTA PEÑASCO**", ubicado en Paseo Constitución número 939, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Epigmenio González, en la que se autoriza cambio de proyecto para una superficie de 3,922.06 m² (3,572.28 m² para viviendas, 349.78 m² para áreas comunes: caseta de acceso, contenedores, escaleras), para 39 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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

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 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 "**PUNTA PEÑASCO**", la cantidad de \$4,709.82 (Cuatro mil setecientos nueve pesos 82/100 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 denominado **“PUNTA PEÑASCO”**, la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUNTA PEÑASCO”**, ubicado en Paseo Constitución número 939, Lote 02, Manzana 969, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **“39 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$5,684,655.85 (Cinco millones seiscientos ochenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 85/100 M.N), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 3,922.06 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701271**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUNTA PEÑASCO"**, ubicado en Paseo Constitución número 939, Lote 02, Manzana 969, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **"39 VIVIENDAS"**.

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

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

8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo 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. Sandro Gascón Sousa, Representante Legal de la Sociedad denominada "Promotores del Centro", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUNTA PEÑASCO"**, ubicado en Paseo Constitución número 939, Lote 02, Manzana 969, Fraccionamiento Punta San Carlos, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, consistente en: **"39 VIVIENDAS"**.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y a Arq. Sandro Gascón Sousa, Representante Legal de la Sociedad “Promotores del Centro”, 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 RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, 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 “**IBIS**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 30 Manzana 3, fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**99 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se justifica la propiedad del predio en que se desarrolla el condominio, mediante escritura pública número 13,106 de fecha 10 de agosto de 2012, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real número 259413/07, 259427/9, 259454/8, 259462/7, de fecha 3 de septiembre de 2012, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio y clausura rescisorio de los inmuebles ubicados en Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ivan Lomeli Avendaño, titular de la notaría número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 14 02 118 01 080 015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

3. Mediante Escritura Pública número 23,998 de fecha 21 de octubre 2010, pasada ante la fe del Lic. José Javier Leal González, Notario Público Titular, Notario Público número 111, con ejercicio en el primer distrito del estado de Nuevo León, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Casas Javier de Querétaro, S.A de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio Mercantil Electrónico No. 123070*1 de fecha 27 de octubre de 2010.

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

5. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio IBIS.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica requerido para Fraccionamiento Ciudad del sol – Valle de Santiago III – Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Av. Boulevard Peña flor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio IBIS.

7. Mediante Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente número 029/15 de fecha 17 de septiembre de 2015, emitió la Autorización de la Licencia De Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, y mediante Escritura Pública número 18,571 de fecha 10 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, titular de la notaría número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001, 00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001, 00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo relativo a la Autorización para la venta de lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507756 autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 30, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con clave catastral 140211801080015, superficie de 10,153.63 m², para noventa y nueve (99) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0068/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado “IBIS” propuesto en el predio, ubicado en lote 30 manzana 3, en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

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 del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002,

00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-05, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 01 de septiembre de 2016, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para los Condominios **Ibis, Canario, Pelicano y Codorniz**, ubicados en el desarrollo al que denomina Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

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

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número APC20170017 de fecha 19 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado **"IBIS"**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 30, Manzana 3, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"99 VIVIENDAS"**.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 2,544,322.76	x1.875%	\$ 47,706.05
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 47,706.05
--------------	---------------------

(Cuarenta y siete mil setecientos seis pesos 05/100 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 **"IBIS"**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 30, Manzana 3, fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,153.63 m² y, consistente en **"99 VIVIENDAS"**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.

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. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"IBIS"**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 30, Manzana 3, fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,153.63 m², consistente en **"99 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 15 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. 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”.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 13 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 Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban Representante Legal de la empresa denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**AMBROSIA**”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDominio A: 52 VIVIENDAS, CONDOMinio B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMinio C: 74 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 45,163 de fecha 31 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00540772/002 de fecha 18 de agosto del año 2016, se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, del inmueble ubicado en Paseo de las Lomas, Lote 129-A manzana 1 Etapa 3 del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 22,011.94 m², que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria a quien se designará como el Fiduciario, dentro del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 170074355, a favor de la sociedad mercantil denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien se le denominará como la parte adquiriente, representada por su apoderado legal, el ingeniero Jorge Alberto Calzada Torres.

2. Mediante Escritura Pública número 48,865 de fecha 03 del mes de Agosto del año de 2004, pasada ante la fe del Lic. José Emmanuel Cardoso Pérez Grovas, Notario Público Titular de la notaría Pública número 43, de la demarcación notarial del Distrito Federal, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de Comercio, en la Ciudad de México, Distrito Federal, en el Folio Mercantil número 324103, de fecha 9 de septiembre de 2007.

3. Mediante Escritura Pública número 56,051 de fecha 31 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaría número 201, del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, se hace constar los poderes generales limitados, que corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., otorga a favor de la señora Rocío Yasmín Salas Santiesteban.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP-299/2016, de fecha 21 de julio de 2016, emite la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Corporación arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V., ubicado en el Lote 129 A, Manzana 1, Etapa 3, Fraccionamiento denominado Lomas de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.

5. La Unidad Condominal 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 áreas verdes, al formar parte del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, del que mediante escritura pública número 34,026 de fecha 24 del mes de Agosto del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública No. 22, de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios número 00453072/0002, 00453073/0002, 00453107/0002, 00453184/0002, 00453194/0002, 00453214/0002, 00453240/0002, 00453261/0002, 00453283/0002, 00453284/0002, 00453293/0002, 00453321/0002, 00453386/0002, 00453431/0002, 00453506/0004, 00453670/0002, 00453671/0002, 00453684/0002, 00453721/0002, 00453731/0002, 00453833/0002, 00540861/0002, 00540889/0002, 00540900/0002, 00540997/0002, 00541008/0002, 00541051/0002, 00541061/0002, 00541177/0002, 00541208/0002, 00541218/0002, 00541223/0002, 00541302/0002, 00541314/0002, 00541364/0002, 00541365/0002, 00541366/0002, 00541418/0002, 00541472/0002, 00541493/0002, 00541513/0002, 00541563/0002, 00541569/0002, 00541684/0002 de fecha 10 de agosto de 2016, se llevó a cabo la Transmisión de Propiedad a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y áreas verdes.

En lo que respecta al área de Equipamiento Urbano del fraccionamiento, su cumplimiento se realiza conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Cabildo celebrado el 24 de marzo de 2009, en que se Autorizo cubrir en efectivo y de contado el equivalente al 7.49% del área de donación por Equipamiento Urbano que se debe otorgar por la autorización de dicho fraccionamiento.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201606260** autorizado en fecha 20 de septiembre 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Paseo de las Lomas Lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, del Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, para una Unidad Condominal compuesta por tres condominios: Condominio A: cincuenta y dos (52) viviendas; Condominio B: setenta y cuatro (74) viviendas y Condominio C: setenta y cuatro (74) viviendas.

7. La empresa Bienes Raíces Juriquilla S.A. de C.V., siendo el organismo operador para proporcionar los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C-16, de fecha 14 de octubre de 2016, emite factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para la Unidad Condominal ubicada en el lote 129-A de la manzana 1, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la delegación Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 22,011.94 m², para tres condominio que pretende denominar AMBROSIA, conformado por Condominio A con 52 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; Condominio B con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes y Condominio C con 74 tomas para vivienda y 1 para áreas comunes; y una toma general de 3.

8. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio folio DP09016176592016 de fecha 03 de enero de 2017, otorga la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica A Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA, S.A. de C.V. ubicado en lote 129-A, Manzana 1, Etapa 3, calle Paseo de las Lomas, del fraccionamiento Lomas de Juriquilla, de la Delegación Santa Rosa Jáuregui en la ciudad de Querétaro, Querétaro.

9. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600195** de fecha 21 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“AMBROSIA”**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS”**.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/356/2017, de fecha 19 de mayo de 2017, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio Habitacional A-(52 viviendas); B-(74 viviendas); C-(74 viviendas) de tipo residencial denominado Conjunto AMBROSIA CONDOMINIO A, B y C, propuesto en el Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, con clave catastral 140311001230001, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 1,535,211.09	x1.875%	\$ 28,785.21
Total			\$ 28,785.21

(Veintiocho mil setecientos ochenta y cinco pesos 21/100 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“AMBROSIA”**, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 11 y 12 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 11.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, representante legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**AMBROSÍA**”, ubicada en Paseo de las Lomas sin número, Lote 129-A Manzana 1 Etapa 3, Fraccionamiento Lomas de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 52 VIVIENDAS, CONDOMINIO B: 74 VIVIENDAS Y CONDOMINIO C: 74 VIVIENDAS**”.

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

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

TERCERO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la solicitud para la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, el proyecto autorizado para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, emitido por el organismo operador correspondiente, para la Unidad Condominal denominada “AMBROSÍA”.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Rocio Yazmín Salas Santiesteban, representante legal de la Sociedad denominada “Corporación Arquitectónica y de Ingeniería CAISA”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 18 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 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 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. Carlos Vera Alcocer, Representante Legal de la empresa denominada Plaza Real Milenio, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible solicitando la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el condominio de Tipo Comercial y/o de Servicios denominado **“PLAZA REAL MILENIO”**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“34 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 35,386 de fecha 15 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaria Pública número 19, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: el Contrato de Compraventa del Inmueble marcado con el Lote número 1, Manzana XII, Sección 5ª, Fase B, del Fraccionamiento Milenio III, en esta ciudad, el cual tiene una superficie de 3,382.16 m², siendo la empresa denominada Plaza Real Milenio, S.A. de C.V., la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00225381/0004, de fecha 04 de diciembre de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 35,264 de fecha 29 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaria Pública número 19, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la constitución de una sociedad mercantil denominada Plaza Real Milenio, Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil electrónico número 49288-1 de fecha 29 de septiembre de 2015, así mismo otorga al señor Carlos Vera Alcocer el carácter de Representante Legal de la sociedad y como Administrador Único.

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

4. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SEMOV/1247/2016 de fecha 29 de septiembre de 2016, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a treinta y cuatro (34) locales comerciales y/o de servicios, bajo régimen de propiedad en condominio, que se pretenden ubicar en Camino Real de Carretas número 359, Fraccionamiento Milenio III, en la delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1369/2016, de fecha 12 de julio de 2016, emite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, para 34 locales comerciales, localizado en el predio ubicado en la calle Camino Real de Carretas número 359, Colonia Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

6. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700010**, de fecha 13 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio de Tipo Comercial y/o de Servicios denominado **“PLAZA REAL MILENIO”**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“34 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201700324** autorizado en fecha 18 de enero de 2017, derivado del DUS201609658 de fecha 21 de diciembre de 2016, en que se dictaminó factible ubicar en el predio localizado en Camino Real de Carretas número 356, con superficie de 3,382.16 m², treinta y cuatro (34) locales comerciales y de servicios, bajo régimen de propiedad en condominio.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201703076** de fecha 31 de enero de 2017, autoriza la modificación de 3,330.47 m², áreas descubiertas (estacionamiento) de 1,758.59 m² y el bardado de 38.85 ml, para treinta locales comerciales y cuatro locales de servicios, bajo régimen de propiedad en condominio; ubicado en Camino Real de Carretas número 359, Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

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

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP09016579532017 de fecha 24 de febrero de 2017, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica Plaza Real Milenio, ubicada en Camino Real de Carretas número 359, Colonia Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos folio número 17-047, Expediente QR-096-16-I, de fecha 20 de abril de 2017, emite el proyecto autorizado de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para 34 locales comerciales – Plaza Real Milenio, ubicado en la calle Camino Real de Carretas número 359, Colonia Milenio III, del Municipio de Querétaro, Qro.

11. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio y plano folio SSPM/DAAP/934/2016, de fecha 29 de septiembre de 2016, emite el Visto Bueno del proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio comercial **PLAZA REAL MILENIO**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio 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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado **“PLAZA REAL MILENIO”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el condominio denominado **“PLAZA REAL MILENIO”**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio de Tipo Comercial y/o de Servicios denominado **“PLAZA REAL MILENIO”**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“34 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

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

3. Con base 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 \$7,121,026.40 (Siete millones ciento veintiún mil veintiséis pesos 40/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 3,330.47 m², que corresponden a la construcción de los locales y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703076**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el condominio de Tipo Comercial y/o de Servicios denominado **"PLAZA REAL MILENIO"**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **"34 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS"**.

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 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. Carlos Vera Alcocer, Representante Legal de la empresa denominada Plaza Real Milenio, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el condominio de Tipo Comercial y/o de Servicios denominado **“PLAZA REAL MILENIO”**, ubicado en calle Camino Real de Carretas número 359, Lote 1, Manzana XII, Fraccionamiento Milenio Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, consistente en **“34 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 12 y 13 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y al C. Carlos Vera Alcocer, Representante Legal de la empresa denominada Plaza Real Milenio, 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
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la sociedad Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal** habitacional de tipo residencial denominada “**ALANNA FRESNO**”, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, lote 14 manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 10 VIVIENDAS Y CONDOMINIO B: 118 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,567 de fecha 31 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública Número 30, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00504435/0002 y 00504436/0002 de fecha 20 de febrero de 2015, se hace constar el contrato de compraventa del predio ubicado en Paso de los Toros S/N, Fracción 1 y Fracción 2, del lote 14, manzana 1 del predio conocido como Ampliación El Refugio 3, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con las superficies de 13,930.92 y 13,042.70 m², a favor de la persona moral denominada Fomento Empresarial Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor Emilio García Cantú, a quien se le denominara como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 41,198 de fecha 29 de Septiembre de 2016, pasada ante la Fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00546450/0001 de fecha 11 de octubre de 2016, se hace constar la fusión de Predios de los inmuebles identificados como Fracción 1 y Fracción 2, quedando con una superficie total de 26,973.62 m² identificado con la clave catastral 140108401151001.

3. 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, Estado de Nuevo León, compareciendo 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 número 1193, Vol. 428, Libro No. 3, segundo auxiliar escrituras de sociedades mercantiles sección de comercio, Monterrey, N.L. el 13 de junio de 1996, 1er R.P. de la P. y de C.

4. Mediante Escritura Pública número 13,095 de fecha 22 de Septiembre de 2014, pasada ante la Fe del Lic. César González Cantú, Titular de la Notaría Pública número 69, de la Ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, se hace constar el poder general para Actos de Dominio Limitado en cuanto a su Objeto a favor del Ingeniero Carlos García Álvarez.

5. Mediante oficio número P0271/2012 de fecha 13 de marzo de 2012, la Comisión Federal de Electricidad, informa que es factible suministrar servicios de energía eléctrica requerido para un lote que se pretende fraccionar, al que localiza en el Anillo Vial Junípero Serra, en el Fraccionamiento El Refugio Ampliación III, Municipio de Querétaro, cuyo propietario es Pangea Desarrollos Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

6. Mediante planos con aprobación de proyecto DP09017179582017 de fecha 02 de junio de 2017, emitidos por la Comisión Federal de Electricidad se aprueba el proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público.

7. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura de Vialidades y Venta Provisional de Lotes de las 4 etapas del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla la Unidad Condominal.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201607309** autorizado en fecha 06 de diciembre del año 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Paso de los Toros sin número, Lote 14 Manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, con superficie de 26,973.62 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, una Unidad Condominal compuesta por: Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento Dieciocho (118) viviendas.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1047/2016, de fecha 05 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de los Condominios Habitacionales (10 y 118 viviendas) denominados Condominio A y Condominio B Alanna Fresno, propuesto en el predio con clave catastral 140108401151001, el cual está ubicado en el Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

10. Mediante escrito de fecha 30 de diciembre 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 Fresno, Lote 14 Manzana 1 del Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3.

11. Mediante el oficio de fecha 07 de febrero de 2017, 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 del inmueble identificado como Fracción 1 y Fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 14, Manzana 1, etapa 4, 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, con la que la empresa garantiza proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario a favor de los predios antes citados.

12. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700009** de fecha 10 de mayo de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la unidad condominal Habitacional, de tipo residencial denominada **"ALANNA FRESNO"**, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, Lote 14, manzana 1 Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento dieciocho (118) viviendas"**.

13. La Unidad Condominal 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.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$	1,554,070.74	x1.875%	\$	29,138.83
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total	\$	29,138.83
--------------	-----------	------------------

(Veintinueve mil ciento treinta y ocho pesos 83/100 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 la **Unidad Condominal** habitacional de tipo residencial denominada **"ALANNA FRESNO"**, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, lote 14, manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 26,973.62 m² y clave catastral 140108401151001m², consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **"Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento dieciocho (118) viviendas"**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 indicados en los Considerados 14 y 15.

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 la sociedad Fomento Empresarial Inmobiliario S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para la **UNIDAD CONDOMINAL** habitacional de tipo residencial denominada “**ALANNA FRESNO**”, ubicada en calle Paso de los Toros sin número, lote 14, manzana 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 26,973.62 m², consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**Condominio A: Diez (10) viviendas y Condominio B: Ciento dieciocho (118) viviendas**”.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Carlos García Álvarez, Representante Legal de la sociedad 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 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 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. Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera, en su carácter de Propietario, 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 “**JURIQUILLA HILLS**”, ubicado en calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**25 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 40,053 de fecha 15 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria Adscrito de la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: el Contrato de Compraventa del Lote de terreno resultante de la fusión de los lotes 67 y 26 de la segunda Etapa, del Fraccionamiento Real de Juriquilla de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 4,230.66 m², a favor de Carlos Soto Guevara Flores y Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera a quienes en lo sucesivo se les denominará la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Querétaro, en el folio real número 479013/2, de fecha 28 de enero de 2014.

2. Mediante Escritura Pública número 40,052 de fecha 15 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria Adscrito de la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la fusión de predios, que resulta de la protocolización del Oficio y Plano identificados con el número de Licencia FUS201100060, autorizado con fecha 4 de febrero de 2011, por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, del inmueble conforme una sola unidad topográfica, que se identifica como: Lote de terreno resultante de la fusión de los lotes números 67 y 26 de la Segunda etapa, del Fraccionamiento Real de Juriquilla de esta ciudad, con una superficie de 4,230.66 m².

3. Mediante Escritura Pública número 42,814 de fecha 29 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notaria Adscrito de la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: el Contrato de Donación Pura y Simple, que celebra Carlos Soto Guevara Flores, a quien se le denominará como la parte donante, y una segunda parte el señor Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera en lo sucesivo se le denominará como la parte donataria, del Lote de terreno resultante de la fusión de los lotes 67 y 26 de la segunda Etapa, del Fraccionamiento Real de Juriquilla de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 4,230.66 m², a favor de y a quienes en lo sucesivo se les denominará la parte compradora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Querétaro, en el folio real número 00479013/0005, de fecha 12 de febrero de 2015.

4. La empresa Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., mediante oficio de fecha 18 de marzo de 2014, con número de cuenta 1725, bajo el Título de Concesión número 08QRO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional de Agua, para el uso, explotación y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, manifiesta la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el proyecto desarrollado en el lote 26, Manzana 057, con una superficie de 300.00 m² a nombre de Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera, ubicado el interior del Fraccionamiento Real de Juriquilla.

5. La empresa Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., mediante oficio de fecha 18 de mayo de 2017, con número de cuenta 1748, bajo el Título de Concesión número 08QRO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional de Agua, para el uso, explotación y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, manifiesta la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el proyecto desarrollado en el lote 67, Manzana 057, con una superficie de 3,930.66 m² a nombre de Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera, ubicado el interior del Fraccionamiento Real de Juriquilla.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201405401** autorizado en fecha 04 de agosto de 2014, dictaminó factible ubicar en el Lote 67, Manzana 57, del Fraccionamiento Real de Juriquilla, con superficie de 4,230.63 m², veinticinco (25) departamentos con dieciséis (16) Bodegas para servicio de los mismos, bajo régimen de propiedad en condominio.

7. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de desarrollo Sostenible, mediante oficio folio DGDUE/DPU/DPDU/061/2014, de fecha 06 de agosto de 2014, emite el Dictamen de Altura Máxima Construida para el predio ubicado en Libramiento Surponiente s/n, Lotes 67-26, Manzana 57, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jáuregui, con superficie total de 4,230.63 m².

8. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento "Real de Juriquilla", del que mediante escritura pública No. 2,583 de fecha 8 de julio de 1998, ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública adscrita a la Notaría Pública N° 31 de este partido judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real 32230/4 de fecha 3 de marzo de 1999, se transmite la propiedad de las áreas para equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades, por la autorización del fraccionamiento El salto, denominado actualmente como Real de Juriquilla.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio número **CIN201400046**, de fecha 19 de noviembre de 2014, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**JURIQUILLA HILLS**", ubicado en Calle Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 57, Lote 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**25 VIVIENDAS Y 16 BODEGAS**".

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/COU/FC/0879/2017** de fecha 01 de marzo de 2017, emitió la **Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio**, en relación al oficio folio CIN201400046, de fecha 19 de noviembre de 2014, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**JURIQUILLA HILLS**", ubicado en la Calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**25 VIVIENDAS**", debido a que no se construirán las bodegas quedando únicamente las viviendas y a la modificación en la superficie de construcción dentro del condominio.

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

11. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio **DDU/COU/FC/2589/2017** de fecha 12 de junio de 2017, emitió el **Resello de planos**, los cuales corresponden a la Modificación a la Autorización de Proyecto en Condominio folio DDU/COU/FC/0879/2017 de fecha 01 de marzo de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**JURIQUILLA HILLS**", ubicado en la Calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en "**25 VIVIENDAS**".

12. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201701957** de fecha 19 de junio de 2017, autoriza el cambio de proyecto de la construcción de 4,190.75 m² y la regularización de 174.10 m², para un condominio de 25 viviendas en régimen en condominio, ubicado en Cascada de Agua Azul No. 261, Fraccionamiento Real de Juriquilla, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

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 Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el condominio denominado "**JURIQUILLA HILLS**", la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas 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 "**JURIQUILLA HILLS**", la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintinueve 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 **“JURIQUILLA HILLS”**, ubicado en Calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“25 VIVIENDAS”**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$7,549,587.86 (Siete millones quinientos cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y siete pesos 86/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,364.85 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701957**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"JURIQUILLA HILLS"**, ubicado en Calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"25 VIVIENDAS"**.

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

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

8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de 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. Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera, en su carácter de Propietario, 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 **"JURIQUILLA HILLS"**, ubicado en Calle Cascada de Agua Azul número 261, Manzana 57, Lotes 67 y 26, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"25 VIVIENDAS"**.

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

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 13 y 14 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 inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la Escritura Pública número 40,052 de fecha 15 de noviembre de 2013, referente a la fusión de predios, que resulta de la protocolización del Oficio y Plano identificados con el número de Licencia FUS201100060, autorizado con fecha 4 de febrero de 2011.

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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Carlos Alfredo Soto Guevara Rivera, en su carácter de Propietario.

QUERÉTARO, QRO., A 07 DE AGOSTO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.