

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

19 de Septiembre de 2017 · Año II · No. 50 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 “Eurípides”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 12 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 22, manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601, Colonia Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 15 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 20 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), para el inmueble ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 24 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 Calle Florencio Rosas, número 9, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 28 Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a los Parámetros de la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 39 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
- 43 Acuerdo por el se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo y de la Altura Máxima Permitida, para el Lote de terreno número 1, de la manzana 102-A, Fraccionamiento Loma Dorada, Segunda Sección, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 48 Acuerdo por el que se Modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016 y se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en la calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el Fraccionamiento Milenio III, Fase A, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 54 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Llanura D ubicado en Cerrada La Cantera No. 131 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- 55 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado Juriquilla Towers ubicado en Calle Santa Fe No. 148, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 56 Autorización para el Reconocimiento de la vialidad ubicada en la Fracciones 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica en la Delegación Municipal Epigmenio González. Autorización de la NOMENCLATURA de la vialidad ubicada en la Fracción 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica en la Delegación Municipal Epigmenio González.

- 61 **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 “**CATENA COMMUNITY TOWERS**”, perteneciente a la Unidad Condominal Torres del Lago, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**87 VIVIENDAS**”.
- 67 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio de tipo Comercial y de Servicios denominado “**TORNEROS**”, ubicado Torneros sin número, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,330.00 m2 consistente en “**10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA**”.
- 71 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio de tipo Comercial y de Servicios denominado “**TÉCNICOS**”, ubicado Técnicos sin número, de la colonia San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,331.00 m2 consistente en “**10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA**”.
- 75 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CANARIO**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 31, 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 9,681.06 m², consistente en “**93 VIVIENDAS**”.
- 80 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PITAYA I**”, ubicado en calle Yuca sin número, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**96 VIVIENDAS**”.
- 84 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PITAYA II**”, ubicado en Calle Yuca sin número, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**96 VIVIENDAS**”.
- 88 **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 “**SENDAS EL NARANJO**”, ubicado en Circuito Peñas número 582, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “**42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS**”.
- 94 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
- 102 **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 “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**Torre de Piedra Juriquilla**”, ubicada en Punta Caimán 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: “**83 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.
- 109 **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 “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**Torre de Piedra Juriquilla**”, ubicada en Punta Caimán 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: “**60 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 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 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 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 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 domiciliaria 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 ARTICULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 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 Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 22, manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601, Colonia Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento el 05 de julio de 2017, el C. José Fernando Juárez Herrera, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. a uso a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 22, manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, predio identificado con clave catastral 140100109151022 y superficie de 90 m²; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **177/DAI/2017**.
5. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 31,318 de fecha 07 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Titular de la Notaría Pública número 6, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real número 168054/4 de fecha 13 de noviembre de 2012.
6. Mediante oficio SAY/DAI/1591/2017 de fecha 27 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera una Opinión Técnica respecto al Cambio de Uso de Suelo referido, y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes:

1. Mediante escrito de fecha 06 de julio de 2017 dirigido al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el C. **José Fernando Juárez Herrera, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), para el lote 22 de la manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601; Colonia Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior con el objeto de llevar a cabo la regularización de las instalaciones de una tortillería ubicada en el predio en estudio.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 22 de la manzana 58 a favor del C. José Fernando Juárez Herrera, mediante Contrato Privado de compraventa bajo el No. de escritura 31,318 en la Ciudad de Querétaro con fecha de 07 de Septiembre de 2012 ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría No. 6 de ésta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante la Partida No. 00168054/0004 de fecha 13 de noviembre de 2012.

De acuerdo a lo indicado en el contrato de compraventa el predio en estudio cuenta con una superficie de 90.00 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 09 151 022.

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), sobre vialidad secundaria urbana (calle local).

4. De revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, 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, que estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, siendo que el promotor pretende el uso de suelo Comercial y Servicios para la totalidad del predio, sin considerar la vivienda, lo que no se cumple para el presente, al considerar la ocupación de la totalidad del predio para el uso comercial.

5. Zonas Homogéneas: El Fraccionamiento Plutarco Elías Calles corresponde a un desarrollo habitacional, con vivienda de tipo popular y de interés social, el cual no obstante tener considerados lotes para uso comercial, dada la población existente en el mismo y su extensión, se ha generado el establecimiento de comercio y servicios dispersos en su interior, mezclado con las actividades habitacionales, destacando el comercio de tipo básico a nivel de panaderías, papelerías, misceláneas, mercerías etc. y servicios como estéticas, ciber-café, bufetes jurídicos; de apoyo a los colonos, no obstante que en calles como Avenida de La Poesía, Alfonso Reyes y Literatura, han adquirido un carácter comercial y de servicios

6. De acuerdo con la petición, el Promotor pretende regularizar la instalación de una tortillería en el sitio, ocupando para dicha actividad la totalidad del predio y sin vivienda, presentando un plano esquemático del interior del inmueble, con construcción en un solo nivel, planta baja, con los siguientes espacios: Local comercial, área de preparación, baño, bodega y patio de servicio, siendo compatible dicha actividad en zonas habitacionales con servicios.

El acceso al predio es a través de la Avenida Alfonso Reyes, en la esquina con la Calle José Gorostieta y da atención con una tortillería a los colonos del fraccionamiento, observando que si bien no cuenta con espacio para estacionamiento al interior, al tener la construcción y operación en un periodo mayor a los cinco años, la regularizando de la construcción se realizaría a través del Programa de Regularización de Construcciones vigente.

7. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevo a cabo la visita de inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, observando que el local actualmente se encuentra en operación con una tortillería, colindante a su vez con predios con locales comerciales, en donde la vialidad que le da frente al inmueble se desarrolla a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando la zona con servicios de infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **la Secretaría de Desarrollo Sostenible considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) a uso Habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el lote 22 de la manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601; Fraccionamiento Plutarco Elías Calles; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, para la regularización de un local existente con giro de tortillería.**

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, en una zona en la que se han consolidado establecimientos de características similares, con influencia de la Avenida Alfonso Reyes, vialidad con carácter comercial y de servicios, así como tratarse de una actividad de tipo básico y construcción que ha operado en el sitio por un periodo mayor a cinco años, sin afectar la vitalidad urbana y actividades habitacionales en predios colindantes, al operar al interior del predio de manera adecuada, sin que se haya afectado, toda vez que los trabajos se llevan a cabo al interior del inmueble, sin hacer uso de la vía pública, por lo que con su autorización, se apoya a lo señalado en el eje 4 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que tiene como objetivo general, 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, con lo cual se contribuye en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, no obstante de autorizar la modificación de uso de suelo para el predio por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para regularizar de la construcción.
- El propietario debe obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para su proyecto dada su actividad, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia.
- 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 Felipe Carrillo Puerto 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.

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

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 22, manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601, Fraccionamiento Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio identificado como Lote 22, manzana 58, ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 601, Colonia Plutarco Elías Calles, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo al solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento.

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

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

TRANSITORIOS

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique al C. José Fernando Juárez Herrera...”.

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 29 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
9. El 05 de octubre de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el C. Francisco Alegría Morales, mediante el cual solicitó: *“se me autorice la instalación de un taller”*, radicándose el expediente 274/DAI/2016.
10. Se acredita la propiedad del predio, a través del siguiente instrumento:

10.1 Sentencia definitiva del expediente 69/97, relativa a Diligencias de Prescripción de predio, que promovió Francisco Alegría Morales, respecto del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real Número 63406/1, del 07 de Abril de 1998.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, mediante oficio SAY/DAI/2511/2016 del 19 de diciembre de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 27 de julio del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0917/2017**, bajo el Folio número **165/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el **C. Francisco Alegría Morales, solicita el Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026 con superficie de 193.00 m², Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior con el propósito de llevar a cabo la regularización de las instalaciones de un taller mecánico anexo a casa habitación, que se encuentra en funcionamiento en el sitio.

2. Con fecha 15 de octubre de 1997, en el Juzgado Sexto de Distrito Civil de Querétaro, a través del expediente 69/97, se resuelve la diligencia de prescripción de predio a favor del C. Francisco Alegría Morales, respecto al predio ubicado en la calle Ferrocarrileros N° 5, de la colonia San Pedrito Peñuelas, con superficie de 193.00 m², documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 63406/0001 de fecha 7 de abril de 1998.

3. De revisión a la carta urbana del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio ubicado en Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), y se ubica sobre vialidad local.

4. Con base a lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo con folio IUS201607399, de fecha 29 de septiembre de 2016, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4), por lo que en base a su ubicación y al uso pretendido, se determina No Viable ubicar un Taller Mecánico, toda vez que lo pretendido está considerado como uso Prohibido conforme a la Tabla de Normatividad de Usos de Suelo que acompaña al Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

5. El fraccionamiento San Pedrito Peñuelas corresponde a un desarrollo promovido por la entonces Comisión Estatal de Vivienda (COMEVI), para el establecimiento de vivienda popular con la generación de construcciones desarrolladas en uno y dos niveles, que se integra a las colonias de Peñuelas y Menchaca, y posteriormente se incorporan los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, conformando una zona heterogénea con usos múltiples sobre calles locales en las que se instalaron una mezcla de usos habitacionales con comercios y servicios, además de generarse el establecimiento de actividades micro industriales, lo que generó un traslape inadecuado de transporte privado con vehículos de transporte pesado, que con la consolidación de la zona urbana se convirtieron en focos de contaminación para la población por lo que el citado instrumento de planeación dentro de sus políticas considera limitar la instalación de las actividades micro industriales y bodegas así como las de comercios y servicios que no sean de tipo básico al interior de las zonas habitacionales, incidiendo su establecimiento sobre las vialidades primarias como las Avenidas Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, al ser las vialidades de interconexión en la zona, cabe señalar que aún queda un porcentaje importante de lotes sin desarrollar lo que resultaría como un detonante para que se diera un trato similar a estos lotes, y sobre calles locales comercios de tipo básico y/o servicios compatibles con vivienda.

6. El acceso al predio en estudio se da a través de la calle Ferrocarrileros, vialidad local desarrollada a base de empedrado en su arroyo vehicular, localizándose el lote al poniente de la Avenida Plateros, a una distancia no mayor a 30 metros, vialidad que cuenta con un carácter comercial y de servicios, al ser una vialidad de interconexión entre la parte sur y norte de la zona y sobre la cual se cuenta con el paso de transporte público, el cual presenta una cobertura de servicio continuo en el sitio.

7. En lo que respecta a la propuesta del promotor, manifiesta que cuenta con construcción en dos niveles, siendo que en la planta baja se encuentran las instalaciones de un taller mecánico automotriz con la siguiente distribución: una oficina, un baño, área de trabajo con capacidad para nueve vehículos, con un tiempo estimado de operación de cinco años. Así mismo en la planta alta con acceso

independiente se ubica una casa habitación con los siguientes espacios: sala - comedor, cocina, baño completo, patio de servicio y una recámara.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que el predio cuenta con acceso a través de la calle Ferrocarrileros, vialidad desarrollada en su arroyo vehicular a base de empedrado que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banqueta y guarnición de concreto, así mismo se tiene que el predio se localiza a una distancia aproximada de 30 metros de la vialidad denominada Avenida Plateros, misma que cuenta con un carácter comercial y de servicios, observando que la vialidad que da frente al predio, se genera una entremezcla de actividades, habitacionales, así como de actividades de servicios y almacenamiento principalmente, adicionalmente se verificó que las actividades se llevan a cabo al interior del predio, no observando vehículos para atención en la vía pública, así mismo en la zona se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, además de que los accesos tanto a la vivienda, como al área ocupada por el taller cuentan con accesos independientes.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 400 hab/ha a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y Servicios, para el predio ubicado en Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026 con superficie de 193.00 m², Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas; Delegación Municipal Epigmenio González.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona consolidada, que presenta una mezcla heterogénea de usos habitacionales con actividades comerciales básicos y servicios de baja intensidad, siendo que con la autorización a la modificación de uso de suelo solicitado se regularizará la situación de la edificación existente con un tiempo estimado de operación de cinco años sin que se cuente con manifestación alguna de impacto social negativo, siempre y cuando para su actividad se utilicen vehículos de baja intensidad y no se ocupe la vía pública incluyendo banquetas para estacionamiento de vehículos, a fin de no afectar la movilidad vial en la zona, al tratarse de una actividad de servicios complementarios y dada su cercanía con una vialidad primaria (Avenida Peñuelas), contando con las autorizaciones correspondientes para su funcionamiento, y con lo que se apoya a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 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 el cambio de uso de suelo solicitado, es necesario que se de cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Epigmenio González, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, donde el proyecto debe contar con área destinada a la separación de residuos sólidos.
- 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.
- Debe realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, y sin realizar maniobras sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como no ocupar con vehículos las banquetas y respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio y así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Debe el promotor realizara las adecuaciones correspondientes a las instalaciones y/o rampas de materiales contaminantes que permitan la separación de grasas, solventes y demás elementos, toda vez que no se permitirá que los desechos sean canalizados a la red de drenaje municipal.
- 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 Epigmenio González al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno Municipal 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. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico citado 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/5861/2017 de fecha 22 de agosto 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.”

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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica 165/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2017, en el Punto 6, Apartado VII, Inciso 15 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./ha y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Ferrocarrileros, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 084 026, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, 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 del Estudio Técnico citado en el Considerando 12 doce del presente Acuerdo, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 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 once 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. (H2), para el inmueble ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), para el inmueble ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González.
7. El 02 de junio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Lic. José Luis Aguilera Ortiz, Representante Legal de la empresa denominada “CONY COM” S.A. de C.V., mediante el cual solicito el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, del predio ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose el expediente 143/DAI/2017.
8. El solicitante acredita la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada CONY COM S.A. de C.V, mediante Escritura Pública número 33,453 de fecha 3 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, documento que inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil Electrónico 45219-1 de fecha 30 de agosto de 2013.
9. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 2, de las que se subdividió la fracción de los lotes 11 y 12 de la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de San Pedrito, a favor de la Persona Moral Denominada CONY COM, S.A. de C.V., mediante escritura 33,640 de fecha 29 de agosto de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro 512382/0001 de fecha 1 de julio de 2015.

10. Mediante el oficio SAY/DAI/1260/2017 del 14 de junio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico 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, el 28 de junio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0777/2017, bajo el Folio número 133/17 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), para el inmueble ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González., cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. José Luis Aguilera Ortiz, Representante Legal de CONY COM S.A. de C.V., solicita el cambio de uso de suelo para el inmueble ubicado en calle Costureras N° 302, colonia San Pedrito Peñuelas, con clave catastral 14 01 001 21 474 015, y superficie de 8,976.00 m² a uso habitacional.

Lo anterior, derivado del interés del propietario del predio en fraccionar el predio, para generar proyectos con uso habitacional.

2. Mediante escritura 33,453 de fecha 3 de julio de 2013, ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada CONY COM, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Mercantil Electrónico 45219-1 de fecha 30 de agosto de 2013.

En el citado documento en la cláusula tercera se designa como administrador único al C. José Luis Aguilera Ortiz.

3. Se acredita la propiedad del predio identificado como fracción 2, de las que se subdividió la fracción de los lotes 11 y 12 de la Fracción Sexta de la Ex Hacienda de San Pedrito, a favor de la Persona Moral Denominada CONY COM, S.A. de C.V., mediante escritura 33,640 de fecha 29 de agosto de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro 512382/0001 de fecha 1 de julio de 2015.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 8,976.00 m².

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 de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI), con frente a una vialidad primaria con zonificación H2S.

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la viabilidad de Uso de Suelo IUS201704558, de fecha 22 de abril de 2017, en el cual se indica que el predio se encuentra localizado en una zona de Equipamiento Institucional (EI), sobre vialidad primaria con zonificación H2S, adicionalmente se enlista una serie de usos permitidos en tal zonificación, sin embargo al no considerar el uso habitacional que requiere el promovente, solicita la modificación de uso de suelo para el desarrollo de sus proyectos.

6. La colonia Peñuelas corresponde a un desarrollo con un uso de suelo habitacional en donde prevalece la vivienda de tipo popular, con construcciones en uno y dos niveles, sobre la que se instalaron usos diversos lo que generó una mezcla de actividades habitacionales con comerciales y de servicios, además de generarse el establecimiento de actividades micro industriales en la zona ubicada al suroeste, lo que generó un traslape inadecuado de transporte privado con vehículos de transporte pesado. Así mismo la zona se fue consolidando con proyectos para vivienda de tipo popular e interés social, que incluye los fraccionamientos El Sabino, La Ladera, San Pedrito Ecológico y El Parque, limitando la instalación de las actividades micro industriales y bodegas, con conexión a través de una estructura vial que se ha conformado con vialidades primarias como son las Avenidas Plateros, Platón, Pie de La Cuesta, Eurípides y la calle Técnicos, sobre las que se han establecido servicios y comercios de mediana intensidad, así como centros educativos de diversos niveles que apoyan a la zona con un carácter de subcentro urbano, siendo que al colindar con el predio en estudio, generó que se previera para incluir en la dotación de servicios de equipamiento.

Lo anterior conformó áreas con bajo desarrollo, en los que se observan vacíos urbanos, entre los que se encuentra el área en que se ubica el predio en estudio, para lo cual los lineamientos urbanos prevén su densificación en congruencia con las políticas consideradas en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en el Eje 3, contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.

7. En lo que respecta al predio en estudio, el promotor no presenta un proyecto y/o propuesta específica de los proyectos habitacionales que pretenda desarrollar, ya sea como viviendas unifamiliares o de un conjunto habitacional, que permita analizar los alcances del mismo, mismo que de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, deberá ajustarse a la densidad de población de la zona, y a los parámetros normativos que para tal zonificación le otorguen los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, la cual corresponde a habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).

Así mismo el predio se encuentra en una zona de bajo desarrollo, no obstante ubicarse a una distancia no mayor de 130 metros de la Avenida Pie de La Cuesta, vialidad primaria de interrelación hacia las zonas norte y sur, sobre la que se han establecido actividades de tipo comercial, de servicios y equipamiento educativo y deportivo, teniendo el predio acceso a través de una vialidad secundaria urbana, calle local, sobre la que debido a su bajo desarrollo, el promotor deberá verificar la dotación de los servicios de infraestructura necesarios para el desarrollo de su proyecto, y en su caso participar en su habilitación.

8. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la calle Costureras, misma que se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vehicular, careciendo de banquetas, y guarniciones al frente del predio, así mismo se observa que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, contando la zona con infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y alumbrado público, que previo al desarrollo de sus proyectos se deberá verificar sus alcances.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo, de Equipamiento Institucional (EI), a uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), para el predio ubicado en calle Costureras N° 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 474 015, superficie de 8,976.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior al tratarse de un predio particular que no se tiene previsto para dotar de servicios de equipamiento urbano, y dada la superficie y ubicación del predio, en una zona en proceso de consolidación en la que se cuenta con vacíos urbanos, su autorización permitirá la saturación de espacios sin desarrollar, con uso habitacional compatible con los existentes en predios en la zona, lo que permitirá el aprovechamiento a la infraestructura urbana ya establecida en el sitio, sin que se modifique la estructura urbana de la zona, lo que permite apoyar en el aprovechamiento y ocupación de lotes sin desarrollar, evitando la especulación del suelo, garantizando que con el proyecto a desarrollar, se induzca un crecimiento ordenado reactivando la vitalidad urbana de la zona, lo que dará una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, lo que es congruente con lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, conforme a lo señalado en el eje 4 del citado Plan Municipal de Desarrollo, destacando que conforme a la propuesta de proyecto presentado, se pretende dar una ocupación habitacional en el predio, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión 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 y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Para su autorización, 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.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado 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 principal y lateral que le sean indicadas.
- De autorizarse la modificación de uso de suelo, se sugiere que el predio conserve la zonificación H2S que le otorga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dado su frente con la calle Costureras, que cuenta con la zonificación referida.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de 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...”

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

13. 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. (H2), para el inmueble ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González...”

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 19, del Orden del Día, por mayoría 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. (H2), para el inmueble ubicado en calle Costureras no. 302, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 133/17 referida en el considerando 11 once 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 11 once del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 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, 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 Epigmenio González, y notifique a la empresa mercantil denominada “CONY COM” 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 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 Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., y Servicios (H2S) para el predio ubicado en Calle Florencio Rosas, número 9, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, 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 mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 30 de enero de 2017, la ciudadana Gabriela Herrera Hernández, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab/ha (H2), al que sea pertinente para desarrollar oficinas administrativas, en el predio ubicado en calle Florencio Rosas número 9, Colonia Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 107 003, Delegación Municipal Centro Histórico, por lo que se radicó el expediente número **17/DAI/2017**.
4. La solicitante acredita la propiedad del predio ubicado en Calle Florencio Rosas, número 9 del Fraccionamiento Cimatario, respecto del cual solicita la autorización para el cambio de uso de suelo, mediante escritura pública número 82,277 de fecha 10 de octubre de 2014, documento pasado ante fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Público, Titular de la Notaría número 10 de la Demarcación de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00435923/0003, de fecha 29 de enero de 2015.
5. Derivado de la solicitud referida en el considerando 3 del presente acuerdo, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 435923, que el predio identificado con clave catastral 14 01 001 07 107 003, se encuentra libre de gravamen.
6. Mediante oficio SAY/DAI/408/2017 de fecha 1 de marzo de 2017 se solicitó al Lic. Daniel Rodríguez Parada, en ese entonces Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretario de Desarrollo Sostenible, emitiera la opinión técnica relativa a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., (H2), para desarrollar oficinas administrativas, en el predio ubicado en calle Florencio Rosas número 9, Colonia Cimatario, identificado con clave catastral 14 01 001 07 107 003, Delegación Municipal Centro Histórico.
7. La Secretaría de Desarrollo Sostenible remite la opinión técnica 179/17, relativa a la solicitud de Cambio de Uso a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha., y Servicios (H2S) para el predio ubicado en Calle Florencio Rosas número 9, identificado con clave catastral 14 01 001 07 107 003, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, la cual se cita a continuación:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Gabriela Herrera Hernández, solicita el cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Florencio Rosas N° 9, identificado con la clave catastral 14 01 001 07 107 003, con superficie 160.00 m², fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior con el objeto de ubicar oficinas.**
2. Se acredita la propiedad a favor de la C. Gabriela Herrera Hernández, del predio en estudio correspondiente al lote 9 del fraccionamiento Cimatario, mediante escritura número 82,277 de fecha 10 de octubre de 2014, escritura pasada ante la fe del Lic. Erick

Espinosa Rivera, Notario Público, Titular de la Notaría número 10 de esta demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 00435923/0003 con fecha 29 de enero de 2015.

De acuerdo con la escritura de propiedad referida, la casa habitación marcada con el número 9 de la calle Florencio Rosas del Fraccionamiento Cimatario, con clave catastral 14 01 001 07 107 003, cuenta con una superficie de 160.00 m²

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 012/0002, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre vialidad secundaria urbana, calle local.

4. De conformidad tabla de usos de suelo, que forma parte del Plan Parcial de la Delegación Municipal Centro Histórico, refiere 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, pretendiendo el Promotor ocupar una superficie mayor para oficinas sin que se conserve el uso habitacional.

5. Con base a lo anterior, con fecha 14 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la Viabilidad de Uso de Suelo del predio ubicado en Calle Florencio Rosas No. 9, identificado con clave catastral 14 01 001 07 107 003, en el que se Dictamina que en base a la ubicación y superficie del predio, se determina No Viable ubicar oficinas administrativas, toda vez que pretende ocupar la totalidad del predio para dicha actividad.

6. El fraccionamiento Cimatario corresponde a un desarrollo proyectado para vivienda unifamiliar de tipo residencial media, el cual dada su extensión territorial y ubicación tiene conexión hacia diversos puntos de la ciudad a través de vialidades primarias urbanas como Avenida Constituyentes y la Avenida Corregidora Sur, sobre las que se han instalado actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, y que ejercen una influencia sobre calles locales internas del fraccionamiento tales como las calles Luis M. Vega, Fray Sebastián de Aparicio y Fray Pedro de Gante en las que se han consolidado usos comerciales y de servicios que incluye giros de tipo básico con los que se satisfacen los requerimientos de apoyo para los colonos.

Dentro de los núcleos internos del fraccionamiento que se han conformado áreas de uso principal habitacional y áreas con usos mixtos heterogéneos, entre los que se encuentra el área conformada por las calles Carlos Septién García, José María Truchuelo, Ignacio Mariano de las Casas y Zacarías Oñate siendo que el predio se encuentra sobre una vialidad que comunica hacia la Avenida Corregidora, en que se encuentra el Instituto Placarte.

7. De acuerdo con la información presentada por el Promotor, anexa el plano arquitectónico de la construcción existente en el sitio, el cual corresponde a un diseño para una vivienda unifamiliar desarrollada en dos niveles, mismo que pretende arrendar el Promotor para ubicar oficinas en la totalidad del predio, realizando un mínimo de adecuaciones a la construcción, con lo que se conserva la mayor parte del proyecto, modificando únicamente el uso de los espacios internos, para quedar conforme a lo siguiente:

Planta baja: Cochera, oficina, recibidor, área de recepción, baño completo, patio, bodega y cuarto de servicio con baño completo.

Planta alta: 4 Oficinas, baño completo y bodega con baño completo, teniendo acceso independiente desde el patio de servicio mediante escalera de caracol.

8. De revisión a la Normatividad aplicable respecto a la construcción, se tiene que para el uso de locales de servicio para oficinas, se deberá considerar una demanda de 1 cajón por cada 30 m² de construcción, por lo que deberá dar cumplimiento de conformidad con lo señalado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, de lo que en el proyecto presentado se tiene dotación para una capacidad de 3 vehículos.

9. De visita al sitio para conocer las características del sitio, se verificó que en el predio en estudio, cuenta con una construcción remetida de dos niveles con acceso vehicular, cuyas características, corresponden a una edificación habitacional, se observó al momento de la visita vehículos ocupando la vialidad, la cual se desarrolla a base de empedrado en regular estado, contando el predio con guarnición y banquetas al frente, y se localiza en una zona que cuenta con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente, Viable el Cambio de uso de suelo de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) para el predio ubicado en la Calle Florencio Rosas N° 9, identificado con la Clave Catastral 14 01 001 07 107 003, con superficie 160.00 m², Fraccionamiento Cimatario; Delegación Municipal Centro Histórico, para el uso de oficinas.**

Lo anterior dada la ubicación del predio, en una zona dentro del fraccionamiento en la que se han consolidado actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad, dada su cercanía y conexión con la Avenida Corregidora Sur, sin que se afecten las actividades habitacionales que se encuentran al interior del desarrollo, dado que conserva la construcción existente con un mínimo de modificaciones para su habilitación para el uso pretendido, siempre y cuando garantice la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, por lo que con la autorización a la modificación de uso de suelo se da el aprovechamiento de la estructura urbana, al encontrarse en una zona que cuenta con infraestructura que permite soportar actividades de baja y mediana intensidad, conforme a lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de las autorizaciones que sean necesarias para que en el inmueble puedan llevarse a cabo las actividades propuestas, y en su caso regularizar la construcción del inmueble, dando cumplimiento a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, así como la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su actividad, ya que no se permitirá la ocupación de la vía pública para los usuarios de las oficinas.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para las instalaciones, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la 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 emitida por la Dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.
- El Promotor deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización 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 la propietaria.
- Es obligación del Promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, 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/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.

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 Calle Florencio Rosas, número 9, Colonia Cimatarío, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la Opinión Técnica 179/17 citada dentro del considerando 7 del presente instrumento...”

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 12 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 Calle Florencio Rosas, número 9, Colonia Cimatario, Delegación Municipal Centro Histórico, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada dentro del considerando 7, del presente Acuerdo.

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

TERCERO. 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 Centro Histórico.

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 a la solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

SEXTO. 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 se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento emitida por la Dependencia correspondiente previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes para la ejecución del proyecto a desarrollar.

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos 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 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, Dirección de Ecología, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegado Municipal de Centro Histórico, y notifique a la ciudadana Gabriela Herrera Hernández.”.

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 29 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a los Parámetros de la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, 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 sobre la petición de la Modificación a los Parámetros de la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 13 de junio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. Jaqueline Raquel Medina Acevedo, en su carácter de Apoderada Legal de la empresa denominada "Plaza Down Hill S.A de C.V., mediante el cual solicitó, la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 159/DAI/2017.

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

10.1 Escritura Pública número 36,802 de fecha 8 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaría número 19, de la demarcación notarial de Querétaro, se constituye la Sociedad Mercantil denominada Plaza Down Hill, Sociedad Anónima de Capital Variable.

10.2 Escritura Pública número 37,104 de fecha 20 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público, Titular de la Notaría número 19, de la demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se hace constar que los CC. Pablo O'Farrill Herrera Lasso y Javier Montes Sámano, en su carácter de Representantes de la Sociedad denominada Plaza Down Hill, S. A. de C. V., otorgan poderes generales a favor de los señores José Luis Sainz Guerrero, Jaqueline Raquel Medina Acevedo, Andrea Carolina Hernández Rodríguez y Octavio O'Farril Madrigal.

10.3 Escritura Pública número 36,903 de fecha 9 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaría número 19 de esta Demarcación Notarial de Querétaro; consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00000085/0006 de fecha 01 de febrero de 2017.

11. Mediante oficio SAY/DAI/1439/2017, de fecha 06 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. De igual manera mediante oficio SAY/DAI/1440/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicito a la Secretaría de Movilidad; emitiera su estudio técnico y/o sus consideraciones pertinentes a lo solicitado

13. 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 con número de folio **173/17**, relativa a la Modificación a los Parámetros de la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, **la C. Jaqueline Raquel Medina Acevedo, Apoderada Legal de Plaza Down Hill, S.A. de C.V. solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 2.47, para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma N° 1, Fraccionamiento Balcones, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 044 057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Mediante Escritura Pública número 36,802 de fecha 8 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaría número 19, de la demarcación notarial de Querétaro, se constituye la Sociedad Mercantil denominada Plaza Down Hill, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. A través de la Escritura Pública número 37,104 de fecha 20 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público, Titular de la Notaría número 19, de la demarcación Notarial de Querétaro, los CC. Pablo O'Farrill Herrera Lasso y Javier Montes Sámano, en su carácter de Representantes de la Sociedad denominada Plaza Down Hill, S. A. de C. V., otorgan poderes generales a

favor de los señores José Luis Sainz Guerrero, Jaqueline Raquel Medina Acevedo, Andrea Carolina Hernández Rodríguez y Octavio O’Farril Madrigal.

4. Se acredita la propiedad del predio ubicado en calle Balcones de Bella Vista N° 11 Fraccionamiento Balcones, mediante Escritura Pública número 36,903 de fecha 9 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaría número 19 de esta Demarcación Notarial de Querétaro; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00000085/0006 de fecha 01 de febrero de 2017.

De conformidad con el documento de propiedad referido, el predio cuenta con una superficie de 695 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 001 21 044 057.

5. De consulta al 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 el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que el predio cuenta con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

6. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, con fecha 26 de mayo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201502955, 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), con frente a un área de Espacio Abierto (EA), adicionalmente se señala en el citado documento que una vez analizada su petición, con base a su ubicación y estar considerado lo solicitado como permitido, se dictamina como factible el dictamen de uso de suelo para ubicar siete (7) Locales Comerciales y de Servicio (Acceso por la Avenida Paseo de la Reforma 1-A), señalando que deberá cumplir diversas condicionantes, entre las cuales se señala que debe respetar para su proyecto el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8, así como una altura máxima de 3 niveles o lo equivalente a 10.50 mts.

7. Mediante Oficio No. SEDECO/DDU/COU/5949/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Dictamen de Altura Máxima, en el que de conformidad con el proyecto presentado se considera Viable la Altura Máxima de 17.10 metros para 5 niveles, debiendo respetar los alineamientos de las vialidades a las que se tiene frente.

8. Presenta el Dictamen Técnico de Impacto en Movilidad, que emite la Secretaría de Movilidad mediante oficio SEMOV/680/2017 de fecha 06 de abril de 2017, en el que se considera Factible la aprobación del estudio presentado, el cual ampara únicamente para “Siete (7) Locales Comerciales y de Servicios”, señalando las acciones de mitigación a las cuales deberá dar cumplimiento con la finalidad de obtener el Vo.Bo. del Dictamen de Impacto en Movilidad.

9. De consulta a la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verificó que con base en lo anterior se emite la Licencia de Construcción con folio LCO201702051, de fecha 02 de junio de 2017, en la que se autoriza la construcción de una edificación vertical para su desarrollo mediante una planta sótano y primer nivel para estacionamiento, con una capacidad de estacionamiento para 43 cajones y dos niveles para comercio y servicios.

10. De acuerdo con la petición del Promotor, pretende modificar su proyecto autorizado con el objeto de ampliar un tercer nivel para la construcción para locales y espacios para volados, presentando una propuesta de proyecto que considera una edificación a desarrollarse en 5 niveles, acorde con lo señalado en el dictamen de altura mencionado, con acceso a nivel a través de la Avenida Paseo de la Reforma, conservando la planta sótano y primer nivel para la dotación de estacionamiento, con capacidad para 29 cajones y 14 cajones respectivamente, para lo cual se da el acceso a la planta sótano de los vehículos mediante una plataforma mecánica de ascenso y descenso.

Respecto a los usos a establecer, en planta baja se proyectan 4 locales para actividades comerciales y/o de servicios, dos locales, los niveles primero y segundo y en el tercer nivel un local con módulo de baños, recepción, área común y terraza descubierta, dando un mayor aprovechamiento del terreno, lo que modifica los parámetros de los coeficientes autorizados, conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.77	+ 0.17
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	2.47	+ 0.67

11. El fraccionamiento Balcones forma parte del desarrollo denominado Parques Residenciales, autorizado para su desarrollo como fraccionamiento de tipo residencial, consolidado con viviendas unifamiliares en la mayor parte de sus lotes, y con una densidad de población de 200 hab./ha. (H2), con una tipología de vivienda tipo residencial medio a medio-alto, en donde al sur del fraccionamiento y dada la influencia del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como sobre Avenida Paseo de la Reforma, se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad en la sección sur del fraccionamiento, no obstante se ha limitado el establecimiento de actividades comerciales y de servicios adicionales al interior del fraccionamiento, debido a que por su ubicación podría generar un incremento en el tránsito vehicular inadecuado, debido a lo cual para el proyecto en estudio, se establece en el dictamen de uso de suelo emitido, que se condiciona a que el acceso sea exclusivamente por la Avenida Reforma.

12. De visita al sitio para conocer las condiciones de la zona, se observó que el predio cuenta con acceso a través de la Avenida Paseo de la Reforma, vialidad desarrollada con 4 carriles a contraflujo en mal estado de conservación, careciendo de banqueta al frente del predio así como de los predios no desarrollados o que no cuentan con frente hacia esta vialidad, contando únicamente con guarnición de concreto en el perímetro del predio.

Así mismo al interior del predio se encuentra actualmente en proceso de construcción una edificación de 4 niveles, en una zona que cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, adicionalmente se observa que en la zona se cuenta con servicio de transporte público, el cual cuenta con un flujo de servicio continuo, así mismo sobre la vialidad que da frente al predio, predominan las actividades comerciales y de servicios, no obstante al interior del fraccionamiento predomina el uso habitacional con viviendas de tipo residencial y residencial medio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable la modificación a los parámetros de la normativa por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 a 2.47**, para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma N° 1, Fraccionamiento Balcones, identificado con la clave catastral 14 01 001 21 044 057; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior toda vez que con los parámetros no se modifica el uso de suelo asignado al predio, lo que permitirá hacer más eficiente el proyecto para el aprovechamiento de infraestructura instalada, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de una edificación que genera un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, dando una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, con el cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para sus actividades, debiendo realizar las acciones de mitigación vial que le sean requeridas por la Secretaría de Movilidad para acceso y salida de sus usuarios, y siempre y cuando no se de ocupación de la vía pública incluyendo áreas de banquetas con estacionamiento de vehículos, así como dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, así como a la modificación a la licencia de construcción autorizada, dando cumplimiento 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, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para el proyecto, bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- La modificación a la normatividad, no autoriza el proyecto arquitectónico presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Presentar la actualización al dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad Municipal, respecto del proyecto pretendido, previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique siendo necesario que se presente evidencia de su cumplimiento.
- 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 acceso al inmueble se debe generar única y exclusivamente por Avenida Paseo de la Reforma, de conformidad con lo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo, por lo que no se autorizaran accesos al interior del Fraccionamiento.

- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el Promotor se debe coordinar con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la Dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y/o con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de participar en la habilitación de espacios públicos de manera proporcional de acuerdo a proyectos que considere pertinente dicha Dependencia, para lo cual a fin de llevar cualquier tipo de trámites, que necesite el Promotor para la obtención de permisos y autorizaciones, para la regularización de la edificación y obtención de autorización de los establecimientos de la plaza, debe presentar evidencia de cumplimiento de la presente condicionante.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el Promotor solicite 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 la modificación a la normatividad por zonificación, 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 autorizado la Modificación de la Normatividad.
- 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.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento validar la documentación presentada por los solicitantes, para la atención de su solicitud.”

14. Por lo que ve al considerando 12, la Secretaria de Movilidad remitió el oficio con número de folio SEMOV/1669/2017, con fecha 28 de julio de 2017, mediante el cual emite el Estudio Técnico con folio ETM/094/2017, cuyo contenido es el siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con el ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se encuentra en una zona habitacional en proceso de consolidación al interior de la zona urbana, con frente a tres vialidades, de las cuales dos de ellas son de jerarquía local y que brindan servicio principalmente al interior del Fraccionamiento Balcones. La tercera vialidad se trata de la Av. Paseo de la Reforma, con jerarquía secundaria dentro de la red vial municipal y sobre la cual el predio cuenta con el frente principal de acuerdo a la documentación presentada por el solicitante. Dicha vialidad cuenta con banqueta construida en la totalidad del frente, no obstante, presenta un nivel de deterioro considerable y en algunas zonas su sección es menor a la mínima de 1.50 metros óptima para la accesibilidad universal. El predio cuenta con acceso a 4 paraderos de transporte público metropolitano que conectan gran parte de la zona urbana, por lo que existe la posibilidad de que gran parte de los viajes generados desde y hacia el predio sean peatonales. En cuanto a la red ciclista, se considera que, debido a la falta de infraestructura en las vialidades cercanas de alta jerarquía y la falta de cruces debidamente señalizados en vialidades de alta velocidad, existe un riesgo potencial para los viajes ciclistas y que no se puede acceder a las ciclovías construidas a 800 metros al surponiente del predio.

En materia de riesgos se determina que el predio se ubica en una zona identificada con riesgos de inundación asociados a la temporada de lluvias, asimismo se encuentra dentro del radio de influencia de un escurrimiento de la Red Hidrográfica municipal.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por la C. Jaqueline Raquel Medina Acevedo, para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, consistente en el incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.60 V.A.T. a 0.77 V.A.T., e incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.80 V.A.T. a 2.47 V.A.T., para el predio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 1 Int. A, Fraccionamiento Balcones, Querétaro, con clave catastral 140100121044057 y superficie de 694.56 m².

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

1 Derechos de desarrollo aplicables al predio

a) El solicitante deberá cerrar y/o clausurar todo acceso al interior del Fraccionamiento Balcones, dejando como único acceso el frente colindante a Av. Paseo de la Reforma.

b) A fin de integrar el proyecto pretendido y remunerar la adquisición de los derechos de desarrollo obtenidos mejorando la imagen urbana de la zona donde se ubica el predio, el solicitante deberá realizar proyecto, construir y habilitar la totalidad de la franja de área verde ubicada entre la barda del fraccionamiento Balcones y el límite de la banquetta sobre Av. Paseo de la Reforma, en la cual se deberá colocar un árbol por cada 50m² de superficie de dicha franja, cada árbol deberá tener al momento de sembrado un diámetro de tronco igual o superior a dos pulgadas y una altura total igual o mayor a dos metros, a fin de incrementar su tasa de supervivencia y mejorar las condiciones medioambientales de la zona en el corto plazo.

Sobre esta franja de área verde no está permitida la colocación de cajones de estacionamiento ni bahías para ascenso y descenso de personas. Únicamente se podrá pavimentar la zona de acceso vehicular al predio.

c) La totalidad de la edificación deberá colocarse sobre el alineamiento del predio colindante con la Av. Paseo de la Reforma, pudiendo remeterse hasta 2.00 metros para la colocación de mobiliario urbano, estacionamientos para bicicletas, colocación de infraestructura necesaria para el funcionamiento de los giros pretendidos o la ampliación de la banquetta al frente de la edificación.

d) La edificación deberá tener al menos un acceso peatonal directo colocado sobre el frente a Av. Paseo de la Reforma.

e) De ser necesarias rampas de acceso y salida del predio para la incorporación de automóviles a la Av. Paseo de la Reforma, únicamente se podrán ubicar dichas rampas en la franja de servicios de la banquetta. La sección de esta franja de servicios corresponde a la resta de la de la franja de circulación mínima óptima para la accesibilidad universal de 1.50 metros a la sección total de la banquetta en esa zona, en caso que el solicitante requiera ampliar la sección de la franja de servicios para la colocación de rampas, mobiliario o infraestructura deberá remeter el edificio lo necesario para que la franja de circulación peatonal mínima de 1.50 metros quede libre de obstáculos horizontales y verticales, teniendo como remetimiento máximo los 2.00 metros que se mencionaron con anterioridad.

2. Integración a la red de movilidad urbana municipal

a) Se deberá solicitar la modificación, ampliación y/o ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad, para lo cual deberá presentar un estudio de impacto en movilidad nuevo, considerando el proyecto pretendido, y de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto en los conjuntos habitacionales existentes dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc. Asimismo, deberá considerar en este análisis, la viabilidad de los giros pretendidos y compatibles de la edificación, de manera que se garantice el correcto flujo peatonal, ciclista, de transporte público y vehicular, y en su caso, se deberán indicar las acciones de mitigación en manera de movilidad urbana para su ejecución por parte del solicitante, a fin de garantizar la mitigación de los impactos en movilidad generados por el proyecto e integrarse de manera adecuada a las distintas redes. Así mismo deberá incluir las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto para su realización por parte del solicitante. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis y emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la

movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal, cuyo cumplimiento estará condicionado a la emisión de la Terminación de Obra y la Licencia de Funcionamiento correspondiente.

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

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

d) Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir las banquetas ni modificar sus niveles y deberán contar con la señalética necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento. De conformidad con el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, las rampas vehiculares tendrán una pendiente máxima de 15%, con una anchura mínima de circulación en rectas de 2.50 metros y, en curvas de 3.50 metros con radio mínimo de 7.50 metros al eje de la rampa. Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal y transversal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal, la incorporación vehicular a la vialidad desde el nivel de banqueta podrá realizarse mediante la generación de una guarnición de tipo pecho de paloma, únicamente frente a los accesos vehiculares, siempre y cuando la sección mínima de banqueta libre de desniveles y obstáculos verticales y horizontales sea igual o mayor a 1.20 metros. En el caso de las rampas existentes ubicadas en ambos frentes del predio, deberán ser rehabilitadas para que cumplan con los requerimientos anteriormente mencionados.

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

a) En concordancia con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA), que señala que se deberán ordenar los usos de suelo "... buscando su diversidad y eficiencia, evitando el desarrollo de esquemas segregados y unifuncionales...", y toda vez que tales proyectos generan mayor dependencia del uso del automóvil y no promueven la movilidad no motorizada, se deberá generar una mezcla armónica de giros, de conformidad con las compatibilidades autorizadas para el uso de suelo asignado al predio.

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

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

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

4. Dotación de estacionamientos

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

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

5. Integración sustentable con el medio ambiente

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

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

6. Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

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

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

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

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

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

7. Integración armónica de edificaciones en altura

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

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

8. Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Toda vez que se espera un alto flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que la totalidad de la banqueteta con frente directo al predio sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante, libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.50 metros, La franja de servicio existente deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banqueteta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización previa para el sembrado de árboles o con árboles existentes, siempre y cuando, con su colocación y una vez que los arboles alcancen la madurez, no reduzcan la sección libre de circulación peatonal de 1.50 metros.

d) No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banqueteta a lo largo de los alineamientos para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para acceder al predio deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banqueteta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante la habilitación de una rampa únicamente sobre la franja de servicio en el margen de la banqueteta contiguo al arroyo vehicular, respetando la franja de circulación peatonal libre de obstáculos, desniveles y rampas de al menos 1.50 metros.

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

9. Dotación de Infraestructura Ciclista

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

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

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

15. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos 13 y 14, 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/5861/2017 de fecha 22 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 Modificación a los Parámetros de la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada en el considerando 13 del presente Instrumento...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto del 2017, en el punto 6, apartado VII, inciso 13, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Modificación a los Parámetros de la Normativa por Zonificación, respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.77 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 2.47, para el predio marcado con el número 11 de la calle Balcones

de Bella Vista, sección Balcones, identificado con la clave catastral 140100121044057, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la Opinión Técnica 173/17, citada en el considerando 13 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 13 y 14 del presente Acuerdo, 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. 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 Villa Cayetano Rubio y notifique a la persona moral denominada Plaza Down Hill, 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 30 TREINTA 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 con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, que 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
7. El 02 de junio de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por el Lic. José Luis Aguilera Ortiz, Apoderado Legal de los CC. Lucia Rico González, Ada Iris Aguilera Rico, Luis Mario Aguilera Rico, María Leticia López Peña, Samantha Joselyne López Peña, Carlos Fabián Núñez Aldaco, Juan Manuel Luna Moreno y Luis Daniel Nieves López, mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional, del predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente 141/DAI/2017.
8. El solicitante acredita el poder que le otorgan los CC. Lucia Rico González, Ada Iris Aguilera Rico, Luis Mario Aguilera Rico, María Leticia López Peña, Samantha Joselyne López Peña, Carlos Fabián Núñez Aldaco, Juan Manuel Luna Moreno y Luis Daniel Nieves López, mediante Escritura Pública número 33,258 de fecha 24 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial.
9. Se acredita la propiedad del predio como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, mediante Escritura Pública 33,685 de fecha 04 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial.

10. Mediante el oficio SAY/DAI/1378/2017 del 27 de junio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico 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, el 29 de junio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/0794/2017, bajo el Folio número 135/17 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. José Luis Aguilera Ortiz, solicita el cambio de uso de suelo para el inmueble ubicado en Avenida San Agustín S/N., fraccionamiento Chulavista, identificado con clave catastral 14 01 001 27 938 002, y superficie de 5,274.62 m², a uso habitacional.

Lo anterior, derivado del interés del propietario del predio en fraccionar el predio, para generar proyectos con uso habitacional.

2. Se acredita la propiedad del predio identificado como lote 2, de la manzana 2, segunda etapa, fraccionamiento Chulavista, ubicado en Avenida San Agustín sin número, a favor de los C.C. Lucia Rico González, José Luis Aguilera Ortiz, José Luis Aguilera Rico, Ada Iris Rico González, Luis Mario Aguilera Rico, María Leticia López Peña, Samantha Joselyne López Peña, Carlos Fabian Nuñez Aldaco, Juan Manuel Luna Moreno y Luis Daniel Nieves López, mediante escritura 32,685 de fecha 4 de marzo de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 2, de la manzana 2, Segunda Etapa, fraccionamiento Chulavista, ubicado en Avenida San Agustín cuenta con una superficie de 5,274.62 m².

3. Mediante escritura 33,258 de fecha 24 de mayo de 2013, ante la fe del Lic. Carlos P. Sánchez Ferrusca, Notario Público Adscrito a la Notaría Número 20 de esta Demarcación Notarial, los CC. Lucia Rico González, Ada Iris Aguilera Rico, Luis Mario Aguilera Rico, María Leticia López Peña, Samantha Joselyne López Peña, Carlos Fabián Núñez Aldaco, Juan Manuel Luna Moreno y Luis Daniel Nieves López otorga un poder especial limitado e irrevocable otorgado, a favor de los C.C. José Luis Aguilera Ortiz y José Luis Aguilera Rico.

4. De consulta al 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 de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 013/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que el predio en estudio cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA).

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el informe de Uso de Suelo IUS201704557, de fecha 18 de abril de 2017, en el cual se indica que el predio se encuentra localizado en una zona de Espacio Abierto (EA), adicionalmente se enlista una serie de usos permitidos en tal zonificación, sin embargo al no considerar el uso habitacional que requiere el promovente, solicita la modificación de uso de suelo para poder llevar a cabo un proyecto de tipo habitacional.

6. El fraccionamiento Chulavista corresponde a un desarrollo habitacional que se encuentra en proceso de consolidación, el cual se lleva a cabo al norponiente de la ciudad, y en el que se lleva a cabo vivienda bajo régimen de propiedad en condominio, contando el fraccionamiento con una densidad de población de 300 hab./ha., destacando que en la zona en la que se localiza el predio, se han generado asentamientos humanos en los que predomina la vivienda de tipo popular, así mismo, el predio se localiza a una distancia aproximada de 50 metros de la vialidad denominada Avenida de La Luz, misma que cuenta con un carácter comercial y de servicios, en la que predominan actividades de baja, y mediana intensidad principalmente y de primer contacto, toda vez que la citada vialidad, es una de las principales vías de comunicación de la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, a la cual la conecta en su sentido oriente poniente.

Es de destacar que en la zona en la que se localiza el predio en estudio, aun se observan vacíos urbanos, entre los que se encuentra el área en estudio, para lo cual los lineamientos urbanos prevén su densificación en congruencia con las políticas consideradas en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en el Eje 3, contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.

7. En lo que respecta al predio en estudio, el promotor no presenta un proyecto y/o propuesta específica de los proyectos habitacionales que pretenda desarrollar, ya sea como viviendas unifamiliares o de un conjunto habitacional, que permita analizar los alcances del mismo, mismo que de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo solicitado, debe ajustarse a la densidad de población de la zona, y a los parámetros normativos que para tal zonificación le otorgan los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, la cual corresponde a habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3).

8. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se observó que el predio cuenta con frente a la Avenida San Agustín, y colinda con un desarrollo habitacional que se llevó a cabo bajo régimen en condominio, destacando que la vialidad que le da frente al predio se desarrolla a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, careciendo de banquetas, y guarniciones al frente del predio, mismos que deberá desarrollar el propietario a su costa, así mismo se observa que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, contando la zona con infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y alumbrado público, que previo al desarrollo de sus proyectos se debe verificar sus alcances, así mismo y dada su cercanía con Avenida de La Luz, en la zona se cuenta con el servicio de transporte público, el cual presenta una frecuencia continua en su servicio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo, de Espacio Abierto (EA), a uso habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, segunda etapa,

fraccionamiento Chulavista, ubicado En Avenida San Agustín, con la clave catastral 14 01 001 27 938 002, y superficie de 5,274.62 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

Lo anterior al tratarse de un predio particular que no se tiene previsto para dotar de servicios de equipamiento urbano y/o áreas verdes, dada la superficie y ubicación del predio, en una zona en proceso de consolidación en la que se cuenta con vacíos urbanos, por lo que su autorización permitirá la saturación de espacios sin desarrollar, con uso habitacional compatible con los existentes en predios en la zona, lo que permitirá el aprovechamiento a la infraestructura urbana ya establecida en el sitio, sin que se modifique la estructura urbana de la zona, lo que permite apoyar en el aprovechamiento y ocupación de lotes sin desarrollar, evitando la especulación del suelo, garantizando que con el proyecto a desarrollar, se induzca un crecimiento ordenado reactivando la vitalidad urbana de la zona, lo que dará una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, lo que es congruente con lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, y sobre la que se ha conformado un núcleo con actividades comerciales y de servicios afines, dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial, y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad, conforme a lo señalado en el eje 4 del citado Plan Municipal de Desarrollo, destacando que conforme a la propuesta de proyecto presentado, se pretende dar una ocupación habitacional en el predio, para lo cual de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión 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 y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, y la normatividad aplicable, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Para su autorización, 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.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado 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 principal y lateral que le sean indicadas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- 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 solicitud de su trámite.

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.”

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

13. 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 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.”

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 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 300 Hab./Ha. (H3), para el predio identificado como lote 2, de la manzana 2, ubicado en la calle San Agustín s/n, de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Chulavista, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 135/17 referida en el considerando 11 once 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 11 once 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 Osos 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 Finanzas, Secretaría de Movilidad, 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 Félix Osos Sotomayor y notifique al C. José Luis Aguilera Ortiz, copropietario y Apoderado Legal.”

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**

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 12 de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo y de la Altura Máxima Permitida, para el Lote de terreno número 1, de la manzana 102-A, Fraccionamiento Loma Dorada, Segunda Sección, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo y de la Altura Máxima Permitida, para el Lote de terreno número 1, de la manzana 102-A, Fraccionamiento Loma Dorada, Segunda Sección, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
9. El 03 y 15 de mayo del 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por la C. María Emilia de la Luz Palacios Velasco, en su carácter de Apoderada Legal de Jorge David Preisser Villareal, albacea de la Sucesión a bienes del señor Aloys Preisser Rivera, y por éste último bajo el carácter conferido; mediante los cuales solicitan: *“cambio de densidad del predio ubicado en Loma de San Juan sin número Fraccionamiento Loma Dorada con clave catastral 140100116023058 con una superficie de 1,366.79*

m2. Para ubicar 14 departamentos con un Cos de 0.45 y Cus de 2.50 y una altura máxima de 21 metros”, radicándose el expediente 104/DAI/2017.

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

10.1 Escritura pública 29,916 del 27 de noviembre de 1992, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito de la Notaría 10 de la Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

10.2 Escritura pública 6,561 del 5 de marzo del 2015, otorgada ante la fe de la Lic. Sergio Padilla Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 1, en Amealco Querétaro, a través de la cual se radica el trámite de Sucesión Testamentaria a bienes de Aloys Preisser Rivera, nombrándose como Albacea a Jorge David Preisser Villareal.

10.3 Escritura pública 63,674 del 25 de abril del 2017, otorgada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31 de este Distrito Judicial, consistente en el Poder que otorga el C. Jorge David Preisser Villareal, en su calidad de albacea de la sucesión a bienes del señor Aloys Preisser Rivera a favor de la C. María Emilia de la Luz Palacios Velasco.

11. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 7, mediante oficio SAY/DAI/1142/2017 del 29 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual es Titular el C. Daniel Rodríguez Parada; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 158/17 relativa al Incremento de Densidad de Población, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación y Altura Máxima Permitida, para el Lote de terreno número 1, de la manzana 102-A, Fraccionamiento Loma Dorada, Segunda Sección, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, la **C. María Emilia de La Luz Palacios Velasco, solicita el incremento de densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a 500 hab./ha. (H5), y modificación a la normatividad por zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 a 0.45, al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 2.50 y Altura máxima de Construcción a 21.00 metros, para el predio ubicado en la calle Loma de San Juan identificado como lote 1, manzana 102-A, clave catastral 14 01 001 16 023 058, fraccionamiento Loma Dorada.**

Lo anterior, derivado del interés de la solicitante de llevar a cabo en el predio en estudio un proyecto que contempla la construcción de una edificación para ubicar 14 departamentos.

2. Se acredita la propiedad del predio ubicado en la calle Loma de San Juan, identificado como lote 1, manzana 102-A en estudio, a favor del C. Aloys Preisser Rivera, mediante escritura pública No. 29,916 de fecha 27 de noviembre de 1992, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario público adscrito a la Notaría Pública número 10 de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 212 del Libro 102-A, Tomo XVIII con anotación en la Partida 262, Tomo XXII, Libro 99-A de la Sección Primera de fecha 11 de junio de 1993.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, señala que el predio cuenta con una superficie de 1,366.79 m².

3. A través de la escritura 6,561 de fecha 5 de marzo de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Sergio Padilla Macedo, Notario Adscrito a la Notaría número uno de la demarcación notarial de Amealco en el Estado de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se radica el trámite de sucesión Testamentaria a bienes del C. Aloys Preisser Rivera, documento en el que se designa a la C. Ma. de Lourdes Villareal Rangel como único y universal heredero, así mismo en la citada escritura, se designa como albacea al C. Jorge David Preisser Villareal.

4. Mediante escritura 63,674 de fecha 25 de abril de 2017, ante la fe de la Lic. Estela de La Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría número 31 de la ciudad de Querétaro, el C. Jorge David Preisser Villareal, en su calidad de albacea de la sucesión Testamentaria a bienes del C. Aloys Preisser Rivera, otorga poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de la C. María Emilia de La Luz Palacios Velasco.

5. De revisión al 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 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se encontró que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5), sobre una vialidad secundaria urbana (calle local) del Fraccionamiento Loma Dorada.

Así mismo la Tabla de Normatividad por Zonificación considera para predios ubicados en zona habitacional con densidad de población del suelo de 50 Hab./Ha (H0.5), los siguientes parámetros de construcción; Un Coeficiente de Ocupación del suelo (COS) de 0.4, un Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) de 1.2 y una Altura máxima de 10.50 mts.

6. 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 tres zonas distribuidas con densidades de población de 50, 100 y 150 hab./ha, conservando 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, con características arquitectónicas diseñadas para vivienda de tipo residencial; haciendo notar que una sección del fraccionamiento se desarrolló de manera independiente, la cual corresponde al fraccionamiento denominado 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 Arrijoja, tiene un uso Comercial y de Servicios asignado, en los que se han establecido actividades de mediana y alta intensidad.

El predio en estudio se ubica en la parte alta del fraccionamiento, a la que se accesa a través de calles locales con pendiente mayor a 30 grados, que se comunican con la Avenida Loma de la Cañada, vialidad de enlace entre la zona sur y norte del fraccionamiento, con continuidad con el fraccionamiento Vista Dorada, localizado al sur oriente del fraccionamiento, adicionalmente se tiene que en la colindancia poniente del predio se ubica un macrolote que cuenta con edificaciones verticales, lote que fue autorizado en su lotificación como multifamiliar y en el cual se generó vivienda.

7. En lo que se refiere al número de viviendas a desarrollar en el predio, conforme a superficie de 1,366.79 m², y densidad de población de 50 hab./ha. con la que cuenta le corresponde ubicar una vivienda, siendo que para estar en posibilidad de llevar a cabo la construcción de las 14 viviendas solicitadas requiere una densidad de población de 500 Hab./Ha., lo que equivale a un incremento de 13 viviendas, para una población estimada de 70 habitantes en el sitio.

8. Respecto al proyecto de distribución de las viviendas, el promotor no presenta una propuesta, sin embargo de acuerdo a su petición, la solicitante con el objeto de dar un mayor aprovechamiento del inmueble, requiere los siguientes parámetros normativos que le permitirían su desarrollo:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad del Proyecto	Diferencia
Coefficiente de Ocupación de suelo (COS)	0.4	0.45	+ 0.05
Coefficiente de utilización de suelo (CUS)	1.2	2.5	+ 1.3
Altura Máxima	10.50 metros	21.00 metros	+ 10.50 metros

9. 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 Juan, misma que 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 y banquetas con sección de 1.00 metro de ancho, 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, generándose en su interior vegetación a nivel de arbustos, matorrales y algunas cactáceas y contando con una pendiente variable que en algunos puntos del predio alcanza un 90% de inclinación en sentido descendente de oriente a poniente.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Incremento de densidad de población de 50 hab./ha. (H0.5) a 500 hab./ha. (H5), y la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.4 a 0.45, al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.2 a 2.50 y Altura máxima de Construcción a 21.00 metros, para el predio identificado como lote 1, manzana 102-A, clave catastral 14 01 001 16 023 058, fraccionamiento Loma Dorada.

De considerar viable el H. Ayuntamiento la autorización de incremento de densidad de población, así como la modificación de coeficientes de ocupación y utilización de suelo, así como la altura máxima de construcción solicitada, es necesario que el propietario de cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios que emite 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.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Debe obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para cada proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El 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.

- En estacionamientos descubiertos con área mayor a 200 m² (particulares o públicos), la superficie de pavimento en área de cajones debe ser como mínimo de adopasto, adocreto o materiales similares y el pavimento del área de circulaciones debe ser de cualquier material exceptuando concreto asfáltico.
- Estos estacionamientos deberán contar con área verde y cuando menos un árbol por cada 3 automóviles.
- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.
- Dadas las características de los proyectos a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes para los proyectos que pretenda llevar a cabo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización al incremento de densidad y a la modificación de la normatividad por zonificación solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- 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. Recibido 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/6371/2017 de fecha 05 de septiembre 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.”

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 Incremento de Densidad de Población, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo y de la Altura Máxima Permitida, para el Lote de terreno número 1, de la manzana 102-A, Fraccionamiento Loma Dorada, Segunda Sección, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre del 2017, en el punto 5, apartado II, inciso 7, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de los Coeficientes de Ocupación y Utilización de Suelo y de la Altura Máxima Permitida, para el Lote de terreno número 1, de la manzana 102-A, Fraccionamiento Loma Dorada, Segunda Sección, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la Opinión Técnica citada dentro del considerando 12 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 del presente Acuerdo, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

QUINTO. El promotor se debe coordinar con la Secretaría de 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 su cumplimiento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible y la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a Jorge David Preisser Villareal en su carácter de albacea de la Sucesión a Bienes del señor Aloys Preisser Rivera.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 TRECE DE SEPTIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016 y se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto de la Altura Máxima permitida, para el proyecto que se pretende desarrollar en el predio ubicado en la calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el Fraccionamiento Milenio III, Fase A, 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. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m2, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

5. Mediante escrito de fecha 7 de agosto de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Miguel Ángel Dib Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal del fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, con Derecho de Reversión identificado con el número 1965, “BANCO ACTINVER”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, solicitó lo siguiente:

- *“Modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, mediante el cual se autorizó el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m2, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; lo anterior toda vez de que dentro del cuerpo de dicho Acuerdo, particularmente dentro del Considerando 7, en el que se cita la opinión técnica 153/17, ésta refiere en su antecedente 6 refiere que dichos predios se ubican en la calle Senda Eterna, siendo lo correcto Senda de las Calandrias... asimismo en su apartado de Opinión Técnica primer párrafo, refiere que dicho predio está ubicado en la Fase B, del fraccionamiento Milenio III; siendo que lo correcto es que está ubicado en la Fase A, así como el antecedente 10. refiere que dicho predio está ubicado en la Fase B, del fraccionamiento Milenio III, siendo que lo correcto es Fase A; y de igual manera el Acuerdo PRIMERO refiere que dicho predio está ubicado en la Fase B, del fraccionamiento Milenio III, siendo que lo correcto es Fase A...”*, y

- *“Autorizar la altura máxima permitida, para el desarrollo del proyecto que se ubicara en el predio descrito en el punto anterior, siendo la necesaria de:*

“15 pisos y es de 57 metros sobre desplante, que es lo mismo de 47 metros sobre el nivel medio de banquetta”.

Integrándose, tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento dentro del expediente número 143/DAI/2016.

6. El solicitante acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio a través de los siguientes instrumentos:

6.1. Escritura pública 28,850 de fecha 02 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, a través de la cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho de Reversión, identificado con el número 1965, en el cual es fiduciario “BANCO ACTINVER”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; y pasan hacer patrimonio del fideicomiso los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III.

6.2. Escritura pública 36,320 de fecha 8 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de esta Demarcación Notarial del Estado de Querétaro, mediante la cual se otorga poder general limitado por parte del fiduciario en el fideicomiso número 1965, "BANCO ACTINVER", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a favor de Miguel Ángel Dib Sánchez.

6.3. Escritura pública 11,741 de fecha 7 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, titular de la notaría 29 de esta demarcación notarial, a través de la cual se protocoliza la Licencia de Fusión de predios FUS201600053, de fecha 22 de febrero de 2016, para formar una unidad topográfica con superficie de 5,597.52 m²; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio Real número 532602/1 de fecha 13 de mayo de 2016.

7. Derivado de la petición relativa a la Modificación de la Normatividad por Zonificación para autorizar la altura máxima permitida descrita dentro del considerando 5, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/1680/2017, de fecha 14 de agosto de 2017 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica debidamente fundada y motivada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro; dependencia que remite la opinión técnica con número de folio 188/17, misma que se cita a continuación:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Miguel Ángel Dib Sánchez, solicita la Modificación a la normatividad por zonificación con el incremento de altura máxima de construcción a 57 metros, para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias s/n, conformado por los lotes del 22 al 30 Manzana IX, del fraccionamiento Milenio III Fase A, que en conjunto suman una superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

2. Por escritura 28,850 de fecha 2 de marzo de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 14 de mayo de 2015, bajo los Folios Inmobiliarios 426369/4, 426370/4, 426371/4, 426372/4, 426373/4, 426365/4, 426367/4, 426368/4 y 426366/4; documento a través del cual se formalizó el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Desarrollo Inmobiliario identificado con el número 1965, suscrito por parte de las sociedades mercantiles denominadas "Inmobiliaria Pujal" Sociedad Anónima de Capital Variable, "Alin Desarrolladora" Sociedad Anónima de Capital Variable, y "Banco Actinver", Sociedad Anónima de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, respectivamente en su carácter de Fideicomitente "A", Fideicomitente "B" Y Fiduciaria; contrato por virtud del cual la Fideicomitente "A", como parte de la aportación inicial al patrimonio del Fideicomiso, transmitió a favor de la Fiduciaria, lo inmuebles identificados como lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX, Fase "A", ubicados en calle Senda de las Calandrias.

3. Mediante escritura 36,320 de fecha 8 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría número 30, de esta demarcación notarial, se hace constar el poder general limitado, que otorga la persona moral denominada "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a favor del C. Ángel DIB Sánchez.

4. El solicitante adquiere la propiedad de los lotes que conforman el predio en estudio, derivado del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Acuerdo relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de septiembre de 2006, en que se autoriza la celebración del contrato de Permuta de predios municipales ubicados en Circuito Balcones, Prolongación Avenida Mares, Balcón Nórdico y Privada Juriquilla en diversos fraccionamientos y los ubicados en la calle Senda de Las Calandrias del fraccionamiento Milenio III en estudio; por fracciones de los predios identificados como parcelas 177 Z-1 P 1/1, 178 Z-1 P 1/1, 181 Z-1 P 1/1 y 182 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo.

5. Posteriormente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro mediante licencia FUS201600053 de fecha 22 de febrero de 2016, autorizó la Fusión de los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, Manzana IX, Sección 1, Fase "A", del fraccionamiento Milenio III, ubicados en calle Senda de las Calandrias, con lo que conforman una unidad topográfica con superficie de 5,597.52 m².

6. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, el promotor justifica la propiedad del predio mediante escritura 11,741 de fecha 7 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, en que se hace constar la protocolización de la licencia y croquis referidos en la Licencia FUS201600053, dicho documento se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00532602/0001 de fecha 13 de mayo de 2016.

7. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes en estudio, se encuentran ubicados en la calle Senda de las Calandrias, del fraccionamiento Milenio III, y cuentan con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

8. Adicionalmente y conforme a lo señalado en la Norma Técnica para la Fase A del Fraccionamiento Milenio III, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobada por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio de 2009, se considera a los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX, Fase "A", del fraccionamiento Milenio III, con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

9. No obstante lo anterior, derivado del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de noviembre de 2008, mediante el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro autorizó el Acuerdo relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 19 de septiembre de 2006, en que se autoriza la celebración del contrato de Permuta de diversos predios municipales, en su Resolutivo Segundo, se autorizó el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional a uso Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. para los predios ubicados en Senda de Las Calandrias Lotes 22 al 32 del fraccionamiento Milenio III, dentro de los cuales se encuentran los lotes en estudio.

10. Posteriormente mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo, se autorizó el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase A, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

11. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo promovido para establecer en sus Secciones "A" y "B", vivienda de tipo residencial y residencial medio, adicionalmente al interior del Fraccionamiento se han desarrollado diversos conjuntos habitacionales en condominio vertical, considerando la densidad de población asignada para el fraccionamiento, así como proyectos con densidad de población de 500 a 600 hab./ha., algunos de los cuales se localizan principalmente sobre la vialidad denominada Camino Real de Carretas, en donde se genera una entremezcla de usos, ubicando actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad, la cual tiene carácter de vialidad primaria interior al ser la que comunica las diferentes secciones del fraccionamientos en sus fases A y B.

12. Con el proyecto a desarrollar, el promotor pretende dar una mayor posibilidad de utilización del suelo bajo el esquema de edificaciones verticales, dadas las características topográficas al tener una pendiente descendente en sentido de sur a norte con una inclinación aproximada de 35° a 45°, con una construcción que considera una tipología de viviendas tipo residencial similar a las que se están desarrollando en la zona, que incluye espacios abiertos y áreas verdes interiores, por lo que requiere de la modificación a los parámetros de altura de edificación referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana, lo que no exime de dar cumplimiento al resto de normatividad y de los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para su proyecto.

13. En lo que se refiere a la propuesta presentada por el promotor, considera un proyecto que contempla la construcción de dos edificaciones de 15 niveles con una altura máxima de 57.00 metros, para el desarrollo de vivienda, considerando áreas de amenidades y entretenimiento en algunos niveles de la edificación, área de estacionamiento en sótano y el desarrollo de vivienda en niveles superiores.

14. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que sobre la vialidad que da frente a los lotes en estudio, predominan los usos habitacionales unifamiliares, con edificaciones de hasta tres niveles, en donde el arroyo vehicular de la vialidad se generó a base de concreto estampado en buen estado de conservación, existiendo al frente de los lotes guarnición y banquetas de concreto estampado, contando la zona con servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público. Adicionalmente se observa que el predio cuenta con una pendiente descendente en sentido sur – norte, con una inclinación aproximada de 35° a 45°, encontrándose el predio sin construcción en su interior, observándose vegetación a nivel de arbustos, matorrales, y vegetación, así como cactáceas distribuidas de manera diseminada al interior de la poligonal conformada por los lotes en estudio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, la Modificación a la normatividad por zonificación con el incremento de altura máxima de construcción a 57 metros, para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias s/n, conformado por los lotes del 22 al 30 Manzana IX, del fraccionamiento Milenio III, Fase A, que en conjunto suman una superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior toda vez que el predio se ubica en una zona en la que se han consolidado proyectos similares al propuesto, en donde se han establecido proyectos que consideran edificaciones verticales similares al proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, y toda vez que previamente el H. Ayuntamiento de Querétaro, otorgó un incremento en la densidad de población para el predio en estudio, por lo que la aprobación en el incremento de altura no modifica sustancialmente las características urbanas de la zona, toda vez que el proyecto que se pretende llevar a cabo en el sitio, se integra de manera dinámica al entorno urbano del fraccionamiento lo que permite consolidar la zona con proyectos innovadores, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

- 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 promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, obteniendo el alineamiento vial, respetando las secciones de vialidad principal y lateral que le sean indicadas.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación, respecto de la altura máxima permitida, 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 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 modificación a la normatividad por zonificación, respecto de la altura máxima permitida.
- 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 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. Derivado de las peticiones presentadas por el solicitante, relativas a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, mediante el cual se autorizó el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, conformando por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; derivado de los razonamiento expuestos dentro del considerando 5 del presente Acuerdo; a la Modificación de la Normatividad por Zonificación, respecto de la altura máxima permitida a 57 metros, para el predio ubicado en la calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y a la opinión técnica 188/17 citada dentro del considerando 7 del presente instrumento; con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5861/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera técnicamente viable la Modificación al Acuerdo de cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, mediante el cual se autorizó el Incremento de Densidad de Población a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias, conformando por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; para quedar de la siguiente manera:

9.1. Considerando 7, en el que se cita la opinión técnica 153/17, **ANTECEDENTE 6 DICE:**

"6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes en estudio, se encuentran ubicados en la calle Senda Eterna, del fraccionamiento Milenio III, y cuentan con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

OPINIÓN TÉCNICA DICE:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9.2. Considerando 7, en el que se cita la opinión técnica 153/17, ANTECEDENTES 6 DEBE DECIR:

6. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo el día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" N° 19, el 1 de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Plan Desarrollo 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó, que los lotes en estudio, se encuentran ubicados en la calle **Senda de las Calandrias**, del fraccionamiento Milenio III, y cuentan con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

OPINIÓN TÉCNICA DEBE DECIR:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable, el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase A, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9.3. Considerando 10, DICE:

"10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

9.4. El Considerando 10, DEBE DECIR:

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 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III **Fase A**, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio..."

9.5. El Resolutivo PRIMERO DICE:

"PRIMERO.- SE AUTORIZA, el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, de la Manzana IX en el fraccionamiento Milenio III Fase B, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el Estudio Técnico 153/16, señalado en el considerando 7 siete del presente Acuerdo."

9.6. El Resolutivo PRIMERO DEBE DECIR:

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el incremento de densidad de población a 600 hab./ha., para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, conformado por los lotes 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, de la Manzana IX en el fraccionamiento Milenio III **Fase A**, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con el Estudio Técnico 153/16, señalado en el considerando 7 siete del presente Acuerdo.

10. Asimismo, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminamos 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, consideramos técnicamente viable la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la altura máxima permitida a 57 metros para el predio ubicado en la calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III, Fase A, con superficie de 5,597.52 m², en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior toda vez que el proyecto a desarrollar es similar a edificaciones existentes en la zona, lo que permite su integración al contorno urbano de la zona, donde los

parámetros autorizados permitirán hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada en el sitio para el desarrollo de su proyectos afines, lo que garantiza la instalación de servicios complementarios que darán una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, con el desarrollo de edificaciones que generarán un impacto visual favorable de la zona con un proyecto urbano moderno que permita paulatinamente modificar la imagen urbana de la zona integrándose al entorno, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto del 2017, en el punto 6, apartado VII, 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 la Modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2016, para quedar como se señala dentro de los considerandos 9.2., 9.4. y 9.6., del presente Acuerdo; así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto de la altura máxima permitida, para el predio ubicado en la calle Senda de las Calandrias, conformado por los lotes 22 al 30, manzana IX en el fraccionamiento Milenio III, Fase A, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio; de conformidad con la Opinión Técnica citada dentro del considerando 7 del presente Acuerdo.

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

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse 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.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 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 Ecología Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al Fiduciario del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, con derecho de reversión identificado con el número 1965, “BANCO ACTINVER”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a través de su Representante Legal.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 30 TREINTA 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**

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Conjunto Parnelli, S.A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Llanura D** ubicado en Cerrada La Cantera No. 131 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número APC201500053 de fecha 20 de julio de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 52 áreas para viviendas*
2. *Mediante Expediente C-043/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de tres años a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Llanura D ubicado en, Cerrada La Cantera No. 131 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 \$68,153.94 (Sesenta y ocho mil ciento cincuenta y tres pesos 94/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2562128 de fecha 20 de octubre de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Conjunto Parnelli, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Llanura D.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Llanura D de fecha 14 de febrero de 2017, signada por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, 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 Llanura D ubicado en, Cerrada La Cantera No. 131 en Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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 23 de junio de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de Conjunto Parnelli, S.A. de C.V y el Presidente C. Oscar Carlos Chávez Tello, y el Tesorero C. Juan Jerónimo Flores Guzmán de Asociación de Condóminos Llanura D, 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 **Llanura D** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Expediente C-043/2015 de fecha 23 de noviembre de 2015, la cual tendrá vigencia de 3 (TRES) años a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

Lic. José Luis López Cabrera
Apoderado Legal Fideicomiso 562 Banco Activer,
S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Activer.
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 de la **Unidad Condominal Habitacional de tipo Residencial denominado Juriquilla Towers** ubicado en Calle Santa Fe No. 148, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/0434/2015 de fecha 29 de enero de 2015, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, conformado por 2 Unidades Condominal: Unidad Condominal Towers A: Towers A1; 98 viviendas y Towers A2; 97 viviendas; Unidad Condominal Towers B, Towers B1: 98 viviendas y Towers B2; 97 viviendas
2. Mediante oficio Número DDU/COU/FC/1787/2017 de fecha 27 de abril de 2017, 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado Juriquilla Towers ubicado en Calle Santa Fe No. 148, Fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui 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 \$291,352.18 (Dos cientos noventa y un mil tres cientos cincuenta y dos pesos 18/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número R-3016409 de fecha 14 de mayo de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.
4. Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Julio Cesar Oropeza Ferrer, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de C. Víctor Farid Mena Nader, Apoderado Legal de Desarrollos Residenciales Turísticos S.A. de C.V. Juriquilla Towers. La infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara a la Unidad Condominal Habitacional de tipo residencial denominado Juriquilla Towers.
5. Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio Unidad Condominal Juriquilla Towers, ubicado en Calle Santa Fe No. 148 Fraccionamiento Juriquilla Santa Fe., de fecha 26 de junio de 2017, signada por el Arq.V. Manuel González Juaristi, Gerente de Infraestructura de Provincia Juriquilla, 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 la Unidad Condominal Habitacional de tipo Residencial denominado Juriquilla Towers ubicado en Calle Santa Fe No. 148, fraccionamiento Residencial Juriquilla Santa Fe, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, 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 06 de julio de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, el Representante Legal de Fideicomiso 562, Banco Activer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero el Lic. José Luis López Cabrera y por parte de la Asociación el Presidente C. Rene Velázquez Vargas y Secretario. C Raúl López de la Cerda Armora de la asociación del Condominio JT Residences, 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 **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado Juriquilla Towers** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el oficio con folio Número DDU/COU/FC/1787/2017 de fecha 27 de abril de 2017, 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; 1º, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUAL SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
- 3.- Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la modificación de la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal, en su Resolutivo Quinto se autoriza el cambio de nomenclatura de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para quedar como Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
- c) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal No. Tomo II, el día 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el delegar facultades en materia de Desarrollo Urbano a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, estableciendo textualmente lo siguiente:

"... ACUERDO

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

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

6. Mediante escrito recibido con fecha 10 de febrero de 2017 dirigido a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Dr. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de propietario de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica solicita el **Reconocimiento Jurídico como vías públicas y Asignación de Nomenclatura para una sección de la vialidad denominada “Avenida Camelinas”** ubicadas en la Fracciones 4 derivada de la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica en la Delegación Epigmenio González de ésta Ciudad, en base a lo cual requiere a ésta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Se acredita la propiedad de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica con superficie de 11-74-07.98 Hectáreas, mediante Título de Propiedad número 005634 de fecha 08 de diciembre de 2010, emitido por el Registro Agrario Nacional a favor del Dr. Víctor David Mena Aguilar, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00371973 con fecha 26 de enero de 2011.
2. Mediante Autorización de subdivisión de predios con Folio FUS201100124 de fecha 10 de marzo de 2011 la Dirección de Desarrollo Urbano autorizó la subdivisión de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica, en 9 fracciones quedando como sigue:
 - Fracción 1 con superficie de 44,765.964 m2
 - Fracción 2 con superficie de 31,053.757 m2
 - Fracción 3 con superficie de 1,423.213 m2
 - **Fracción 4 con superficie de 6,073.327 m2**
 - **Fracción 5 con superficie de 384.531 m2**
 - Fracción 6 con superficie de 17,348.326 m2
 - Fracción 7 con superficie de 4,302.649 m2
 - Fracción 8 con superficie de 3,535.623 m2
 - Fracción 9 con superficie de 8,517.596 m2

En dicha autorización se verificó que las fracciones 2, **4 y 5** corresponden a vialidades, mismas que se estableció la obligación de ser reconocidas y transmitidas a título gratuito a favor de la dependencia correspondiente, de las que la fracción 2 se incorpora al Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la fracción 5 se incorpora a la lateral de la carretera Federal 57, dentro del tramo identificado actualmente como Paseo de la República.

3. Mediante Escritura Pública número 57,193 de fecha 30 de marzo de 2011, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Laura Ordaz González, Notario Público Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación notarial, se protocolizó la Autorización de subdivisión de predios con Folio FUS201100124 de fecha 10 de marzo de 2011 para la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica, en 9 fracciones, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00388288/0001, 00388290/0001, 00388292/0001, 00388293/0001, 00388294/0001, 00388295/0001, 00388296/0001, 00388297/0001 y 00388298/0001 de fecha 09 de junio de 2011.
4. Mediante Escritura Pública número 86,992 de fecha 24 de abril de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Del Castillo Alemán, Notario Público Adscrito a la Notaría número 7 de esta Demarcación notarial, se protocoliza la transmisión por concepto de vialidad, a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro de la superficie de **6,073.327 m2** para la **Fracción 4** y la superficie de **384.531 m2** correspondiente a **la Fracción 5**, ambas de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica, para una superficie total de **6,457.858 m2**. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro,

instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00388293/0002 y 00388294/0002 de fecha 12 de noviembre de 2015.

5. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000 el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona “El Salitre”, ubicado en las Delegaciones Municipales de Félix Osoreo Sotomayor y Epigmenio González de esta Ciudad, y por Acuerdo de Sesión de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, se autorizan modificaciones al Acuerdo, en que se establece un esquema vial de la zona que considera la vialidad en estudio.
6. La vialidad que se pretende reconocer, corresponde a una sección de la vialidad de incorporación del distribuidor vial de la carretera Federal 57, actualmente identificada como Paseo de la República, y la continuación de Avenida Camelinas en el tramo de conexión con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, y forman parte del Esquema Desarrollo Urbano de la Zona “El Salitre” en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, lo que permite una mayor fluidez y conectividad urbana en la zona, mejorando la distribución del tráfico local en una zona de inminente crecimiento, a través de la modernización de las vías de comunicación.
7. De acuerdo con los datos proporcionados por el promotor, las vialidades servirán para dar acceso a desarrollos inmobiliarios existentes y proyectados en predios colindantes que forman parte del Esquema de Desarrollo Urbano referido; en lo que se refiere a la Fracción 4, se trata de una vialidad urbana que da continuidad a la Avenida Camelinas que proviene del poblado de Jurica y genera una conexión hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra; por otra parte la vialidad a desarrollarse en la Fracción 5, se trata de una fracción de la Lateral Oriente de Paseo de la República la cual es acorde con los objetivos estratégicos de mejoramiento de vialidades comprendidas en la zona, para lograr la optimización de los tiempos de traslado, haciendo más eficiente la incorporación e integración de los sectores norte y sur de la ciudad.
8. En revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González 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 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que la Poligonal comprendida por la **Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica**, en la que se desarrollan las vialidades, se ubican en una zona con uso de suelo Habitacional H2 (200 hab. /Ha.) estando previstas como vialidades en proyecto.
9. Las fracciones 4 y 5 referidas que se incorporan a la estructura vial de la zona, están desarrolladas en la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica, Dichas vialidades están consideradas como parte de la infraestructura vial de la zona y tienen las siguientes características:
 - La continuación de la Avenida Camelinas ubicada en la Fracción 4, cuenta con una superficie de **6,073.327 m2**, correspondiente al cuerpo norte con una longitud promedio de 362.3 metros lineales, proyectada con arroyo vial con una sección de 9.20 metros de arroyo a base de asfalto, además de banquetas de concreto de 2.00 metros con guarnición, diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes intermedios forma parte del cuerpo norte de la vialidad Avenida Camelinas que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra con la carretera 57, siendo en este punto donde se generan dos cuerpos de conexión con dicha vialidad primaria con una sección total de 23.20 metros dividida en dos arroyos vehiculares de 8.60 mts. Camellón de 6.00 mts., y una banqueta de 2.00 metros, mismas que deberá dotarse con servicios de alumbrado público adecuado para su uso, de acuerdo con el proyecto que le autorice la Secretaría de Servicios Públicos municipales.
 - La Fracción 5 corresponde a una sección de la vialidad identificada como Paseo de la República con una superficie de **384.531 m2**, pertenece a un sección del cuerpo oriente de Paseo de la República casi esquina con Avenida Camelinas; teniendo una longitud promedio de 52.11 metros lineales, proyectada con arroyo vial con una sección de 3.50 metros aproximadamente, con pavimento a base de asfalto, además de banquetas de concreto de 4.50 metros con guarnición, ciclovía y área jardinada, diseñada para un tránsito vehicular bidireccional y peatonal, que da acceso a lotes intermedios.
10. De la inspección al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, se verifico que la vialidad a reconocer se encuentra urbanizada con pavimento a base de concreto asfáltico en la totalidad de su superficie, en buen estado de conservación y con tránsito vehicular unidireccional y peatonal, dentro del distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra con la carretera federal 57 (Paseo de la República), con guarniciones a la que se deberá complementar con la sección de banquetas y postes de alumbrado público faltantes.
11. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para vialidad que se reconoce, ubicada en la Fracción 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica con conexión hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en la Delegación Municipal Epigmenio González, conforme se indica en el plano anexo es la siguiente:
 - **Avenida Camelinas.**
12. Se verifica en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que la nomenclatura propuesta corresponde a la continuación de la vialidad denominada **Avenida Camelinas** hacia su conexión con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra a una sección de la vialidad lateral de Paseo de la República y forma parte del Esquema Desarrollo Urbano de la Zona “El Salitre” en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, por lo que se considera factible la nomenclatura, como a continuación se indica:

- **Avenida Camelinas.**

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

FRACCIONES 4 y 5 PARCELA 180 Z-Z P 1/1 EJIDO JURICA				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$ 621.28	\$ 64.17	
AVENIDA CAMELINAS	362.30	\$1,863.85	\$385.00	\$2,248.85
		TOTAL		\$2,248.85

(Dos mil Doscientos cuarenta y ocho pesos 85/100 M.N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización del Reconocimiento como vía pública** de la vialidad ubicada en la Fracción 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica con conexión hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en la Delegación Municipal Epigmenio González, conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 8 del Dictamen Técnico del presente y en cumplimiento a lo requerido en la Autorización de Subdivisión con Folio FUS201100124 de fecha 10 de marzo de 2011 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
2. Respecto a la **NOMENCLATURA** de las vialidades que se reconocen, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** para la autorización de la nomenclatura de la vialidad ubicada en la Fracción 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica con conexión hacia el Anillo Vial II Fray Junípero Serra en la Delegación Municipal Epigmenio González, para quedar de la siguiente manera:
 - **Avenida Camelinas.**
3. Derivado de lo anterior, y para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el monto de **\$2,248.85 (Dos mil Doscientos Cuarenta y Ocho pesos 85/100 M.N.)** indicado en el antecedente número 13 del Dictamen Técnico por concepto de Derechos de Nomenclatura.
4. De conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
5. Para 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 al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades Avenida Camelinas y Paseo de la República la cantidad de **\$1,884.23 (Un mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 23/100 M.N.)**
6. Así mismo queda condicionado a la introducción a costa del promotor, en un plazo no mayor a doce meses a partir de la presente autorización, de las obras de urbanización faltantes, que incluye la habilitación de banquetas, señalética con la nomenclatura de la vialidad y verificación del alumbrado público por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como de las obras hidráulicas que permitan la efectiva conducción de los escurrimientos pluviales, de así requerirlo la dependencia correspondiente.
7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades resultado de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal. Lo anterior con fundamento en el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

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

ACUERDOS

PRIMERO. Se **OTORGA** al Dr. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de propietario, la **Autorización para el Reconocimiento** de la vialidad ubicada en la Fracciones 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad conforme al trazo señalado en plano anexo y al proyecto descrito en el Punto 8 del Dictamen Técnico del presente y en cumplimiento a lo requerido en la Autorización de Subdivisión con Folio FUS201100124 de fecha 10 de marzo de 2011 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

SEGUNDO. Las obras faltantes por habilitar deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de un año a partir de la fecha del Acuerdo que autorice el presente.

TERCERO. Se **OTORGA** al Dr. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de propietario, la **Autorización de la NOMENCLATURA** de la vialidad ubicada en la Fracción 4 de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad para quedar conforme a lo establecido en los considerandos número 11 y 12 del Dictamen Técnico, así como los puntos 2 y 3 de los Resolutivos del Dictamen, señalados dentro del presente Acuerdo.

CUARTO. El promotor deberá dar cumplimiento a las obligaciones impuestas en los **Resolutivos 3, 5 y 6** del Dictamen Técnico del presente Acuerdo.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 30 (treinta) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

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

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

CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, deberá realizar el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en los resolutivos **3, 5 y 6** del Dictamen.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Epigmenio González, al Dr. Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de propietario de la Parcela 180 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 24 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

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

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y

b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.
Al área encargada del desarrollo urbano , lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, <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 Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio habitacional de tipo residencial denominado “**CATENA COMMUNITY TOWERS**”, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17 Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**87 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 31,328 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio inmobiliario número 00426358/0002, con fecha 24 de julio de 2015, en la que se hace constar el contrato de compraventa, de una parte la sociedad mercantil denominada Cumbres del Lago Provincia Juriquilla, Sociedad Anónima de Capital Variable como la parte vendedora y una segunda parte los señores Raúl León Chávez y Raúl, Arturo y Juan Carlos de apellidos León Torres, a quien en lo sucesivo se le denominara como la parte compradora, en relación al inmueble Lote Condominal número 03, Condominio 3, perteneciente a la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, Constituida sobre el lote número 17 de la manzana 16, segunda etapa, del fraccionamiento Cumbres del lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, que se ubica en Calle Lago Ostión número 141 interior 3, cuya superficie es 11,295.98 m².

2. Mediante Escritura Pública número 31,288 de fecha 12 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 32 de esta Demarcación Notarial, se otorga el Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio a favor del señor J. Jesús Enríquez González.

3. Mediante Escritura Pública número 35,029 de fecha 31 de agosto de 2010, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público número 31 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro público de la Propiedad de esta ciudad bajo el folio real 187779/6 de fecha 18 de mayo de 2012, se hace constar la protocolización de la Constitución de la Unidad Condominal denominada Torres del Lago, ubicada en calle Lago Ostión número 141, dicha unidad se encuentra desplantada sobre el lote 17, manzana 16, segunda etapa del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, con una superficie de 51,537.70 m².

4. Mediante oficio folio ADMON IV/SCT-16/C3, de fecha 03 de febrero de 2016, la empresa denominada Provincia Juriquilla, como organismo operador otorga la factibilidad del suministro de agua potable y alcantarillado para la Unidad Condominal ubicado en lote 17, Manzana 16, fracción III, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, Municipio de Querétaro, Qro. con una superficie total de 11,295.98 m², conformado por 90 viviendas.

5. Provincia Juriquilla, siendo el organismo operador para otorgar el suministro de agua potable y alcantarillado, emite planos sellados de fecha 26 de diciembre de 2016, del proyecto para el condominio que denomina como Catena, Fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-0414/15, de fecha 30 de noviembre de 2015, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Raúl León Chávez, para el desarrollo del condominio que se encuentra ubicado en Calle Lago Ostión, Manzana 16, Lote 17, en el Fraccionamiento Cumbres del Lago 2ª Etapa, del Municipio de Querétaro, Qro., correspondiente al condominio denominado Catena Community Towers.

7. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento **Cumbres del Lago**, del que mediante escritura pública No. 5,135 de fecha 16 de diciembre de 2003, se protocoliza la transmisión a favor de municipio de Querétaro de las áreas de equipamiento urbano y áreas verdes distribuidos en diversos puntos del fraccionamiento por una superficie de 202,154.38 m², así como de una superficie de 313,875.37 m² correspondientes a vialidades del fraccionamiento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de la ciudad de Querétaro, bajo el folio real número 159249/1, 136437/6, el día 14 de junio de 2004.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508045** de fecha 20 de noviembre de 2015, en el cual se dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Unidad Condominal Torres del Lago: Condominio 3, con noventa (90) viviendas, en el predio ubicado en calle Lago Ostión número 141, interior 3, del Fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0272/2016, emite el Visto Bueno de Proyecto, para área de contenedores de residuos del condominios “**CATENA COMMUNITY TOWERS**”, ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/503/2016**, de fecha 10 de febrero de 2016, emite el Dictamen de Altura Máxima Construida para el predio, ubicado en la calle Lago Ostión, No. 141 interior 3 fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Santa Rosa Jáuregui.

11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CIN201500068** de fecha 27 de abril de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio para el condominio Habitacional de Tipo residencial denominado **“CATENA COMMUNITY TOWERS”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicada en Lago Ostión 141 interior 3, Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“87 VIVIENDAS”**.

12. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-074/17**, de fecha 18 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“87 VIVIENDAS”**.

13. Presenta Publicación en Gaceta Municipal con fecha 14 de junio de 2017, Año II, Número 43, Tomo I, así como en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha 16 de junio de 2017, Número 36, Tomo CL, de la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **CATENA COMMUNITY TOWERS**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, lote 17, Manzana 16 del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“87 VIVIENDAS”**.

14. Mediante Escritura Pública número 36,944 de fecha 21 de junio de 2017 de esta demarcación notarial se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico relativo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio habitacional de tipo residencial denominado **“CATENA COMMUNITY TOWERS”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en Lago Ostión número 141, lote 17, manzana 16 del Fraccionamiento Cumbres del Lago, a solicitud de Raúl León Chávez y Raúl, Arturo y Juan Carlos de apellidos León Torres.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCI/00068/201507280** de fecha 18 de mayo de 2016, autoriza la construcción de 15,083.9 m² para ochenta y siete (87) viviendas en condominio.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo SEGUNDO del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 18 de mayo de 2017, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el **condominio Habitacional Tipo Residencial denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141, interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:

- Folio Z-5244977 de fecha 23 de mayo de 2017, por la cantidad de \$8,006.00 (Ocho mil seis pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio.
- Folio Z-5244976 de fecha 23 de mayo de 2017, por la cantidad de \$125,102.00 (Ciento veinticinco mil ciento dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión del condominio.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2668/2017 de fecha 20 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio **Habitacional Tipo Residencial denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”**, ubicado en Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17 Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 63.39% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,843,661.39 (Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$6,672,098.45	X 36.61%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,843,661.39

(Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/2668/2017 de fecha 20 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1813252 de fecha 22 de junio de 2017, emitida por la afianzadora ACE Fianzas Monterrey, S.A., por un monto de \$1,843,661.39 (Un millón ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y un pesos 39/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”**, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio denominado “CATENA COMMUNITY TOWERS”**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$25,974,552.35 (Veinticinco millones novecientos setenta y cuatro mil quinientos cincuenta y dos pesos 35/100 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 15,083.9 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCI/00068/201507280, 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 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 Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas de el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 11 del Dictamen Técnico.

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

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 15 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario, 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 **"CATENA COMMUNITY TOWERS"**, perteneciente a la Unidad Condominal **Torres del Lago**, ubicado en calle Lago Ostión número 141 interior 3, Lote 17, Manzana 16, del fraccionamiento Cumbres del Lago, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"87 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 18 y 19 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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 Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago antes mencionados.

CUARTO. Previo a la inscripción de la presente autorización, se deberá inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la escritura pública indicada en el considerando 13 del presente Dictamen Técnico.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Juan Carlos León Torres, copropietario

**QUERÉTARO, QRO., A 13 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; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
- b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente "... **ACUERDO... SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable, 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 Ing. Antonio Madrazo Orrantía, Representante Legal de la sociedad Industriales y Comerciales, S.A. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio de tipo Comercial y de Servicios denominado “**TORNEROS**”, ubicado en Torneros sin número, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA**”; 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 36,497 de fecha 12 de noviembre del año 2015, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Titular de la notaria número 21, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00357149/0003 de fecha 10 de febrero de 2016, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte como vendedor el ingeniero Guillermo Mendoza Delgado, por su propio derecho y en representación del Dr. Luis Mendoza Pérez y por la otra como compradora la sociedad Industriales y Comerciales, S.A. de C.V., representa en este acto por el Ingeniero Antonio Madrazo Orrantía, cuyo inmueble objeto de la compraventa es el lote identificado como la fracción número 2, ubicado en esquina con las calles Obreros y Torneros, del Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie de 3,330.39 m².

2. Mediante Escritura Pública número 67,277 de fecha 29 de noviembre del año 2007, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito de la notaria número 10, de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio mediante el folio mercantil número 34726-1 de fecha 07 de julio de 2008, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Industriales y Comerciales”, S.A. de C.V., y se nombra como administrador único al señor Antonio Madrazo Orrantía.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201601706** autorizado en fecha 08 de marzo de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en obreros sin número, de la Colonia San Pedrito Peñuelas, con una superficie de 3,330.00 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, diez (10) locales comerciales con bodega para los mismos bajo régimen de propiedad en condominio.

4. La Comisión Estatal de agua mediante Oficio número DGAOT/0621/2016 de fecha 01 de agosto de 2016, como entidad normativa con la finalidad de coadyuvar en el tema pluvial recomienda dejar una franja de 3.00 m a partir del hombro izquierdo del dren Peñuelas la cual deberá estar libre de cualquier construcción que servirá de mantenimiento, o levantar un muro en el límite de su predio con el dren Peñuelas, cuando menos a un metro de altura, de forma que queden protegidos los predios ya que estos se ubican en una zona susceptible de inundaciones.

5. La Secretaría de Movilidad a través de la Dirección de Operaciones mediante oficio número SEMOV/1064/2016 con fecha 15 de agosto de 2016 emite la elaboración de Dictamen de Impacto en Movilidad y plano de diez (10) locales comerciales con bodega para los mismos bajo régimen de propiedad en condominio, en la delegación Municipal Epigmenio González.

6. La Secretaría de Desarrollo Sustentable emite respuesta con oficio número SSMA/DCA/1010/2016 en fecha 28 de septiembre de 2016, el proyecto no requiere presentar un Estudio de Impacto Ambiental, sin embargo si se llevan a cabo obras adicionales cuyo conjunto rebase los 5,000 m² en el predio en cuestión deberá presentar ante dicha Secretaría un Informe Preventivo de Impacto Ambiental.

7. Mediante oficio número SSPM/DAAP/996/2016 de fecha 18 de octubre 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 del Condominio Comercial Torneros (10 locales) en el predio con Clave catastral 140100121114004 ubicado en la colonia San Pedrito Peñuelas en la delegación Epigmenio González.

8. La Comisión Estatal de Agua, mediante contrato número 010261956 de fecha 28 de octubre de 2016, en relación a garantizar y proporcionar el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario a favor de la sociedad mercantil denominada Industriales y Comerciales, S.A. de C.V., quien es propietaria del inmueble ubicado en Torneros número 57, colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, bajo el régimen de propiedad en condominio comercial para 10 unidades comerciales.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600136** de fecha 19 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio de tipo Comercial y de Servicios, denominado **“TORNEROS”**, ubicado en calle Torneros sin número, Colonia San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA”**.

10. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número DP09016410342016 de fecha 25 de enero de 2017 y plano de fecha 12 de enero de 2017, otorga la aprobación y revisión del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a Desarrollo UNIFAM, S.A.P.I. de C.V., ubicada en Técnicos No. 54, Querétaro, Querétaro.

11. La Comisión Estatal de Aguas otorga aprobación de proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, oficio y planos autorizados, mediante folio número 17-040, Expediente QR-111-16-I, con fecha 10 de abril de 2017, para el proyecto denominado Condominio Comercial Torneros, ubicado en calle Torneros número 57, colonia San Pedrito Peñuelas, propietario Industriales y Comerciales, S.A. de C.V.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pedrito Peñuelas 2ª Sección, del que mediante la escritura pública 1,546 de fecha 16 de julio de 1991, expedida por la Notaría Pública Número 2, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 134, Libro 100-A, Tomo XXIII, se protocoliza la transmisión gratuita, para el fraccionamiento antes mencionado.

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$ 6,593.30 (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 Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 1,009,490.00	x1.875%	\$ 18,927.94
Total			\$ 18,927.94
(Dieciocho mil novecientos veintisiete pesos 94/100 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 Comercial y de Servicios denominado “TORNEROS”**, ubicado en Torneros sin número, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,330.00 m², consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en los Considerandos 13 y 14.

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. Antonio Madrazo Orrantía, Representante Legal de la sociedad Industriales y Comerciales, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio de tipo Comercial y de Servicios denominado “**TORNEROS**”, ubicado Torneros sin número, Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,330.00 m² consistente en “**10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA**”.

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 Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Antonio Madrazo Orrantía, Representante Legal de “Industriales y Comerciales”, 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
MUNICIPIO DE QUERÉTARO**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EN MATERIA DE CONDOMINIOS
Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, <u>IV</u>, 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..**

9. Que mediante escrito, presentado por Ing. Antonio Madrazo Orrantía, Representante Legal de la sociedad Desarrollo Unifam, S.A.P.I. de C.V., en la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el condominio de tipo Comercial y de Servicios denominado “**TÉCNICOS**”, ubicado en Técnicos sin número, Colonia San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA**”; 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 37,886 de fecha 04 de mayo del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, titular de la notaria número 21, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con de folio inmobiliario número 00357144/0002 de fecha 20 de junio de 2016, en la que se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte como vendedor el doctor José Luis Mendoza Delgado por su propio derecho y en representación del Dr. Luis Mendoza Pérez y de la otra parte como compradora la sociedad mercantil denominada Desarrollo Unifam, S.A.P.I. de C.V., representa en este acto por el Ingeniero Antonio Madrazo Orrantía, cuyo inmueble objeto de la compraventa es el lote identificado como la fracción número 1, ubicado en esquina con las calles Obreros y Técnicos, del Fraccionamiento San Pedrito Peñuelas, Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, con una superficie según antecedente de 3,330.63 m² y según catastro de 3,331.00 m².

2. Mediante Escritura Pública número 37,302 de fecha 02 de marzo del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, titular de la notaria número 21, de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio mediante el folio mercantil número N-2016004498 de fecha 13 de abril de 2016, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada “Desarrollo Unifam”, S.A.P.I. de C.V., y se nombra como administrador único al señor Antonio Madrazo Orrantía.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201604146** autorizado en fecha 08 de junio del año 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en obreros sin número, de la Colonia San Pedrito Peñuelas, con una superficie de 3,331.00 m² perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, diez (10) locales comerciales con bodega para los mismos bajo régimen de propiedad en condominio.

4. La Secretaría de Movilidad a través de la Dirección de Operaciones mediante oficio número SEMOV/1783/2016 con fecha 17 de noviembre del año 2016 emite la elaboración de Dictamen de Impacto en Movilidad y plano de Diez (10) locales comerciales con bodega para los mismos bajo régimen de propiedad en condominio, en la delegación Municipal Epigmenio González.

5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite respuesta con oficio número SSMA/DCA/1009/2016 en fecha 28 de septiembre de 2016, el proyecto no requiere presentar un Estudio de Impacto Ambiental, sin embargo si se llevan a cabo obras adicionales cuyo conjunto rebase los 5,000 m² en el predio en cuestión deberá presentar ante dicha Secretaría un Informe Preventivo de Impacto Ambiental.

6. La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio de fecha 25 de enero de 2017 en respuesta a la solicitud número DP09016410342016, otorga la aprobación de proyecto para la construcción de la obra eléctrica a Desarrollo Unifam, S.A.P.I. de C.V. ubicado en Técnicos número 54.

7. Mediante oficio número SSPM/DAAP/995/2016 de fecha 18 de octubre 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 del Condominio Comercial Técnicos (10 locales) en el predio con Clave catastral 140100121114005 ubicado en la colonia San Pedrito Peñuelas en la delegación Epigmenio González.

8. La Comisión Estatal de Agua, mediante oficio y planos folio 17-086, Expediente R-177-16, de fecha 08 de junio de 2017, emite la aprobación para el proyecto de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para el Condominio Comercial Técnicos, ubicado en Calle Técnicos No. 54, Col. San Pedrito Peñuelas, Querétaro.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600137** de fecha 19 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio de tipo Comercial y de Servicios, denominado **“TÉCNICOS”**, ubicado en calle Técnicos sin número, Colonia San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA”**.

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, al formar parte del fraccionamiento Desarrollo Habitacional San Pedrito Peñuelas 2ª Sección, del que mediante la escritura pública 1,546 de fecha 16 de julio de 1991, expedida por la Notaría Pública Número 2, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 134, Libro 100-A, Tomo XXIII, se protocoliza la transmisión gratuita, para el fraccionamiento antes mencionado.

11. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización la cantidad de \$ 6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 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	\$ 1,009,490.00	x1.875%	\$ 18,927.94
Total			\$ 18,927.94

(Dieciocho mil novecientos veintisiete pesos 94/100 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 de tipo Comercial y de Servicios denominado “TÉCNICOS”**, ubicado en Técnicos sin número, Colonia San Pedrito Peñuelas, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,331.00 m², consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA”**.

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 de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 11 y 12.

4. El promotor deberá presentar para la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, del condominio Técnicos, la factibilidad vigente de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, así como el Proyecto Autorizado emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

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. Antonio Madrazo Orrantía, Representante Legal de la sociedad Desarrollo Unifam, S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio de tipo Comercial y de Servicios denominado **“TÉCNICOS”**, ubicado Técnicos sin número, de la colonia San Pedrito Peñuelas, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 3,331.00 m² consistente en **“10 LOCALES COMERCIALES CON BODEGA”**.

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 para la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, del condominio Técnicos, la factibilidad vigente de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, así como el Proyecto Autorizado emitido por la Comisión Federal de Electricidad.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Antonio Madrazo Orrantía, Representante Legal de “Desarrollo Unifam”, S.A.P.I. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 31 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por 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 “**CANARIO**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 31 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 “**93 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 rescisoria 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 “Javer 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 Secretaria 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 CANARIO.

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 Boulevard Peña flor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio CANARIO.

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 notaria 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, 05526551/0002, 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 DUS201507753 autorizado en fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 31, 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 9,681.06 m², para noventa y tres (93) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0071/2016 de fecha 03 de febrero 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 del Condominio de tipo popular denominado “CANARIO” propuesto en el predio, ubicado en lote 31 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 Osoreos 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 CANARIO.

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número APC201700016 de fecha 19 de julio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado "**CANARIO**", ubicado en Valle Central sin número, Lote 31, 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, consistente en "**93 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 \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 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	\$ 2,440,212.58	x1.875%	\$ 45,753.99
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total			\$ 45,753.99
--------------	--	--	---------------------

(Cuarenta y cinco mil setecientos cincuenta y tres pesos 99/100 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 "**CANARIO**", ubicado en Valle Central sin número, Lote 31, 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 9,681.06 m² y, consistente en "**93 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.
4. El promotor deberá presentar la factibilidad de agua vigente previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de Casas Javer 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 "**CANARIO**", ubicado en Valle Central sin número, Lote 31, 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 9,681.06 m², consistente en "**93 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. El promotor deberá presentar la factibilidad de agua vigente previo a la solicitud de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas del condominio.

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

QUINTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, podrá realizarse hasta en tanto obtenga la Autorización de Venta de Unidades Privativas y/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".

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, 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, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio.

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

QUERÉTARO, QRO., A 07 DE AGOSTO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, 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 **“PITAYA I”**, ubicado en calle Yuca sin número, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“96 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Notario Titular de la Notaría Pública Número 103, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332704/0009, 00332405/0009, 00332706/0012, 00332707/0017, 00332708/0014, 00332709/0009 de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de fideicomiso de administración con actividad empresarial número CIB/2318, que celebran de una parte como Fideicomitente A Inmobiliaria Estoril, S.A. de C.V., como Fideicomitente B, Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V. y una última parte como Fiduciaria CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, para el Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en la Carretera a San Luis Potosí, Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

2. Mediante Escritura Pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, pasada ante la Fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Pública número 121 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el folio mercantil número 66277*, 384235*, de fecha 23 de abril de 2014, en la que se formaliza la fusión de The Bank Of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como fusionante y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionada, quedando consignado el cambio de denominación por la de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

3. Mediante Escritura Pública número 148,822 de fecha 6 de septiembre de 2016, pasada ante la Fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría Pública número 3, de la Ciudad de México, se hace constar el poder general limitado, que otorga CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, a favor de Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arelle, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda.

4. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, con folio Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 16 de octubre del 2009, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

5. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de fecha 01 de junio de 2017, emitió el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8, del fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, Publicada en Gaceta Municipal No. 45, Tomo I, Año II, de fecha 18 de julio de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga No. 48, Tomo CL, de fecha 21 de julio de 2017 y No. 50, Tomo CL, de fecha 28 de julio de 2017.

6. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio VE/0508/2017, Expediente SR-006-08-D, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2,039 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Fracción del predio tomado de la Fracción Quinta del lote B de la Antigua Hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del Lote B de la Ex hacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio PITAYA I.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705366** de fecha 09 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el fraccionamiento Montenegro, Lote 1, de la Etapa 8, noventa y seis (96) casas habitación bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio y plano folio número SSPM/DAAP/328/2017, de fecha 16 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 de Condominio Habitacional denominado Pitaya I propuesto en el fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos folio DP09017631032017 de fecha 22 de junio de 2017, emite la aprobación de proyecto para la construcción de la obra eléctrica a Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB2318, ubicado en Fraccionamiento Montenegro Primera Etapa, Segunda Sección Km 23, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio PITAYA I.

10. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio 09-153-08, Expediente SR-006-08-D, de fecha 12 de julio de 2017, emite la aprobación para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para Redes General Etapa 8, Condominio Pitaya I y II, Fracción del predio rústico tomado de la fracción quinta del lote B de la antigua hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del lote B de la exhacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700087** de fecha 16 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PITAYA I**", ubicado en calle Yuca sin número, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**96 VIVIENDAS**".

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muños Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3, 332709/3, de fecha 5 de marzo de 2010, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito, la superficie de 16,528.38 m², por concepto de equipamiento urbano; la superficie de 53,837.51 m², por concepto de áreas verdes y la superficie de 69,468.38 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,952,575.26	x1.875%	\$ 92,860.79
--------------------------	-----------------	---------	--------------

Total	\$ 92,860.79		
--------------	---------------------	--	--

(Noventa y dos mil ochocientos sesenta pesos 79/100 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 "**PITAYA I**", ubicado en calle Yuca sin número, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**96 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 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 13 y 14.

4. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización para venta de lotes de la Etapa 8 del fraccionamiento Montenegro, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas para el condominio Pitaya I.

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. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PITAYA I**", ubicado en calle Yuca sin número, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**96 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. Previo a solicitar la Autorización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización de Venta de Unidades Privativas, para el condominio Pitaya I, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, la Autorización para venta de lotes de la Etapa 8, del fraccionamiento Montenegro, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión de dicho dictamen; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en Acuerdos y/o Dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la autorización.

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 Epigmenio González y la Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

**QUERÉTARO, QRO., A 07 DE AGOSTO 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; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio**.

9. Que mediante escrito, presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, 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 "PITAYA II", ubicado en calle Yuca sin número, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"96 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Notario Titular de la Notaría Pública Número 103, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332704/0009, 00332405/0009, 00332706/0012, 00332707/0017, 00332708/0014, 00332709/0009 de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de fideicomiso de administración con actividad empresarial número CIB/2318, que celebran de una parte como Fideicomitente A Inmobiliaria Estoril, S.A. de C.V., como Fideicomitente B, Grupo GL Construcciones y Promociones, S.A. de C.V. y una última parte como Fiduciaria CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, para el Fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en la Carretera a San Luis Potosí, Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

2. Mediante Escritura Pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, pasada ante la Fe del Amando Mastachi Aguario, Titular de la Notaría Pública número 121 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el folio mercantil número 66277*, 384235*, de fecha 23 de abril de 2014, en la que se formaliza la fusión de The Bank Of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como fusionante y CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fusionada, quedando consignado el cambio de denominación por la de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

3. Mediante Escritura Pública número 148,822 de fecha 6 de septiembre de 2016, pasada ante la Fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría Pública número 3, de la Ciudad de México, se hace constar el poder general limitado, que otorga CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, a favor de Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arellano, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda.

4. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, con folio Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 16 de octubre del 2009, se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

5. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de fecha 01 de junio de 2017, emitió el Reconocimiento Legal de los Derechos de Causahabencia a CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, para la Etapa 8, del fraccionamiento denominado Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, Publicada en Gaceta Municipal No. 45, Tomo I, Año II, de fecha 18 de julio de 2017 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga No. 48, Tomo CL, de fecha 21 de julio de 2017 y No. 50, Tomo CL, de fecha 28 de julio de 2017.

6. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio VE/0508/2017, Expediente SR-006-08-D, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2,039 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Fracción del predio rústico tomado de la fracción quinta del lote B de la Antigua Hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del Lote B de la Exhacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio PITAYA II.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705364** de fecha 09 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el fraccionamiento Montenegro, Lote 2, Etapa 8, noventa y seis (96) casas habitación bajo régimen de propiedad en condominio.

8. Mediante oficio y plano folio número SSPM/DAAP/327/2017, de fecha 16 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominio Habitacional denominado Pitaya II propuesto en el fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio y planos folio DP09017631032017 de fecha 22 de junio de 2017, emite la aprobación de proyecto para la construcción de la obra eléctrica a Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB2318, ubicado en Fraccionamiento Montenegro Primera Etapa, Segunda Sección Km 23, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio PITAYA II.

10. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio 09-153-08, Expediente SR-006-08-D, de fecha 12 de julio de 2017, emite la aprobación para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para Redes General Etapa 8, Condominio Pitaya I y II, Fracción del predio rústico tomado de la fracción quinta del lote B de la antigua hacienda Montenegro, predio conocido como el Mirador Fracción del lote B de la exhacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700088** de fecha 16 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PITAYA II"**, ubicado en Calle Yuca sin número, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"96 VIVIENDAS"**.

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muños Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3, 332709/3, de fecha 5 de marzo de 2010, en la que se protocoliza la transmisión a título gratuito, la superficie de 16,528.38 m², por concepto de equipamiento urbano; la superficie de 53,837.51 m², por concepto de áreas verdes y la superficie de 69,468.38 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,952,575.26	x1.875%	\$ 92,860.79
Total			\$ 92,860.79

(Noventa y dos mil ochocientos sesenta pesos 79/100 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 **"PITAYA II"**, ubicado en Calle Yuca sin número, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"96 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 13 y 14 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 13 y 14.

4. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Autorización para venta de lotes de la Etapa 8 del fraccionamiento Montenegro, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas para el condominio Pitaya II.

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. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PITAYA II”**, ubicado en Calle Yuca sin número, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“96 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. Previo a solicitar la Autorización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización de Venta de Unidades Privativas, para el condominio Pitaya I, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, la Autorización para venta de lotes de la Etapa 8, del fraccionamiento Montenegro, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión de dicho dictamen; a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en Acuerdos y/o Dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la autorización.

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 Epigmenio González y la Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

**QUERÉTARO, QRO., A 07 DE AGOSTO 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 el Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “NIPPO Inmobiliaria”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “SENDAS EL NARANJO”, ubicado en Circuito Peñas número 582, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 39,048 de fecha 30 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaría Pública número 3, de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran de una parte NIPPO Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora y de otra Grupo Desarrollador Santa Rosa, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte Vendedora, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00444723/0004 de fecha 25 de enero de 2013.
2. Mediante Escritura Pública número 6,129 de fecha 14 de mayo de 1991, pasada ante la fe de Lic. José Luis de Jesús Pérez Esquivel, Notario Público adscrito a la Notaría número 19, de esta demarcación notarial, comparecen los señores Lic. Hans Amadeus Frei Glabishnig, Yolanda Nieto Boada, Yolanda Hildegard Frei Nieto, Hans Frei Nieto y Lic. Rodolfo Fernández Arquelles, quienes formalizan por medio de este instrumento la constitución de una Sociedad Mercantil denominada NIPPO Inmobiliaria, S.A. de C.V., Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo la partida número 187 del libro CIV, de fecha 26 de junio de 1991.
3. Mediante Escritura Pública número 33,864 de fecha 14 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaría Pública número 3, de La Demarcación Notarial de San Juan del Río, Estado de Querétaro, se hace constar el otorgamiento de un Poder General que otorga NIPPO Inmobiliaria, S.A. de C.V., a favor del señor Alberto Cortina Márquez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 26733-1 de fecha 26 de mayo de 2011.
4. 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 Juriquilla San Isidro I, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009, por el H. Ayuntamiento de Querétaro, del que mediante escritura pública número 34,733 de fecha 02 de agosto de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00384110/0003, 00384163/0003 y 00386046/0003, el 20 de mayo de 2011, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de vialidad y equipamiento urbano.
5. Mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2015, emitido por Provincia Juriquilla, a través de la Gerencia de Infraestructura y Servicios, se ratifica la factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, otorgada mediante oficio ADMON IV/SCT-13/C27 de fecha 17 de octubre de 2013, para su proyecto ubicado en el Lote 4 de la Manzana 5, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro, Municipio de Querétaro, Qro.
6. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio y planos DP09012276162016, de fecha 09 de marzo de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a NIPPO Inmobiliaria, S.A. de C.V., ubicado en Circuito Peñas, Manzana 5, Lote 4, San Isidro Juriquilla, Querétaro, Qro.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201502651** autorizado en fecha 21 de abril de 2015, dictaminó factible ubicar en el Lote 4, de la Manzana 5, del fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, con superficie de 11,389.19 m², para ochenta y dos (82) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
8. La Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0457/2016, de fecha 14 de junio de 2016, emite el Visto Bueno del Proyecto de Área de contenedores de residuos del Condominio Senda El Naranjo, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro.

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600169**, de fecha 13 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SENDAS EL NARANJO”**, ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS”**.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-011/17**, de fecha 31 de enero de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SENDAS EL NARANJO”**, ubicado en Circuito Peñas s/n, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS”**.

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-011/17**, de fecha 31 de enero de 2017, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SENDAS EL NARANJO”**, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7813211 de fecha 08 de febrero de 2017, por la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7813212 de fecha 08 de febrero de 2017, por la cantidad de \$47,805.00 (Cuarenta y siete mil ochocientos cinco pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 36, Año II, Tomo I, de fecha 07 de marzo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 19 Tomo CL, de fecha 31 de marzo de 2017.
- c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 12,843, de fecha 21 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta demarcación notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00444723/0005 de fecha 07 de agosto de 2017.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2157/2017** de fecha 11 de mayo de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SENDA EL NARANJO”**, ubicado en Circuito Peñas sin número, macro lote 4, manzana 5, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 64.10% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2'049,368.70 (Dos millones cuarenta y nueve mil trescientos sesenta y ocho pesos 70/100 M.N.), correspondiente al 35.90% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto	X	% de Obra Pendiente	X	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,390,617.50		35.90%		100% + 30%
		Total Fianza	\$2'049,368.70	

(Dos millones cuarenta y nueve mil trescientos sesenta y ocho pesos 70/100 M.N.).

13. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2157/2017 de fecha 11 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A22169, folio 750426, de fecha 30 de junio de 2017, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$2'049,368.70 (Dos millones cuarenta y nueve mil trescientos sesenta y ocho pesos 70/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción mediante número **LCO201702579** de fecha 14 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SENDAS EL NARANJO”**, ubicado en Circuito Peñas número 582, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 2,981.64 m², el bardado de 432.34 ml, el alineamiento de 56.85 ml; para un condominio consistente en 42 áreas para viviendas y 30 viviendas.

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

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“SENDAS EL NARANJO”**, ubicado en Circuito Peñas número 582, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 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 \$5,606,305.15 (Cinco millones seiscientos seis mil trescientos cinco pesos 15/100 M.N), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 2,981.64 m², que corresponden a la construcción de 30 viviendas y de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702579**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"SENDAS EL NARANJO"**, ubicado en Circuito Peñas número 582, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 10 del Dictamen Técnico.

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 12 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 11 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad denominada "NIPPO Inmobiliaria", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"SENDAS EL NARANJO"**, ubicado en Circuito Peñas número 582, Fraccionamiento Juriquilla San Isidro I, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **"42 ÁREAS PARA VIVIENDA Y 30 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 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.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad denominada “NIPPO Inmobiliaria”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 17 DE AGOSTO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 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, V y VII del artículo 244 de este Código, **lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización**

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Representante Legal de la Sociedad denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. 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 la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA**”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 68 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,496 de fecha 17 de junio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaría número 33 de esta Ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00482674/0008 de fecha 24 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa a plazos sin reserva de dominio, del inmueble ubicado en la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 3-79-73.14 Hectáreas.
2. Mediante escritura pública número 23,993 de fecha 26 de marzo de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Serrano Berry, Notario Titular a la notaría número 33 de esta Ciudad e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el folio mercantil número 46384-1 de fecha 25 de abril de 2014; donde se hace constar la Constitución de una Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V.
3. Mediante Escritura Pública número 28,410 de fecha 7 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, donde se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga la sociedad mercantil denominada Vive U-Calli Inmobiliaria, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por los señores Antonio Elosua González y José Antonio Blanco Carrillo a favor del señor Mauricio Javier Salazar Vera.
4. Mediante oficio No. B00.921.04.-492/15 de fecha 2 de marzo de 2015 la Comisión Nacional del Agua emite la validación del estudio hidrológico de la cuenca con influencia en el proyecto denominado “Torre de Piedra Punta Juriqueilla” para el predio identificado como Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.
5. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio SEDESU/SSMA/0415/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015, emitió la Autorización en Materia de Impacto Ambiental y su procedencia para 134 viviendas de las 152 viviendas solicitadas para el proyecto habitacional denominado “Torre de Piedra – Punta Juriqueilla” que se pretende realizar en un predio con superficie de 37,947.59 m² ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro.
6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-016/16, de fecha 18 de enero de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Vive U-Calli Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. (Torre de Piedra Juriqueilla), ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, del Municipio de Querétaro, Qro.
7. Mediante Escritura Pública número 29,813 de fecha 26 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 482674/10 de fecha 4 de marzo de 2016, se hace constar la Rectificación de la escritura 29,538 de fecha 14 de diciembre de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 004882674/0009 de fecha 21 de diciembre de 2015, donde se hizo constar la protocolización del deslinde catastral del predio ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui Municipio de Querétaro, indicando incorrectamente superficie, medidas, linderos y colindancias del inmueble antes referido, siendo la superficie correcta de 37,822.706 m², con clave catastral 140100123889001.
8. Mediante Escritura Pública número 30,321 de fecha 22 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad,

en el folio inmobiliario 482647, se hace constar la Protocolización de Oficio de Autorización de subdivisión y su respectivo croquis, con folio FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, para subdividir la Parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en 5 fracciones siendo la superficie total de 37,822.706 m², las cuales se identifican como: Fracción 1 con una superficie de 33,349.528 m², Fracción 2 con una superficie de 3,785.273 m², Fracción 3 con una superficie de 279.985 m², Fracción 4 con una superficie de 300.352 m² y Fracción 5 con una superficie de 107.568 m².

9. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201600066 de fecha 19 de enero de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar una "Unidad Condominal desarrollada de la siguiente manera: Condominio 1: 68 viviendas y Condominio 2: 60 viviendas", identificado con clave catastral 140100123889001 y superficie de 33,349.528 m², dentro del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600019** de fecha 17 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Torre de Piedra Juriquilla", ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **CONDOMINIO A: 68 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA.**

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

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

13. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-008/16** de fecha 15 de marzo de 2016, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA**", ubicada en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-3873747 de fecha 04 de abril de 2016, por la cantidad de \$8,658.00 (Ocho mil seiscientos cincuenta y ocho pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-3873746 de fecha 04 de abril de 2016, por la cantidad de \$84,534.00 (Ochenta y cuatro mil quinientos treinta y tres pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 14 Año I, de fecha 03 de mayo de 2016.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 31 Tomo CXLIX, de fecha 27 de mayo de 2016.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 16-042, Expediente SR-0005-02-D1, de fecha 06 de mayo de 2016, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, para 128 viviendas, para la Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Punta Juriquilla, Querétaro, Qro.

15. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DPO9013881682016/2016, de fecha 28 de junio de 2016, emite proyecto autorizado de red de baja tensión, media tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento denominado Torre e Piedra Juriquilla, ubicado en Punta Caimán s/n, Parcela 533 Z-08 P1/2, Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Juriquilla, Querétaro, Qro.

16. Mediante Escritura Pública número 32,915 de fecha 11 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la Protocolización del oficio y croquis folio FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, por medio del cual se concede la Modificación de la subdivisión FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, con lo que se Autoriza Subdividir el predio en tres fracciones, la Parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, siendo la superficie total de 37,822.706 m², las cuales se identifican como: Fracción 1 con una superficie de 37,414.786 m², Fracción 2 con una superficie de 300.352 m² y Fracción 3 con una superficie de 107.568 m².

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

18. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante el oficio **SEDECO/DDU/COU/FC/0274/2017**, de fecha 13 de marzo de 2017, emite la **Modificación de la Autorización de Proyecto en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA”**, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, resultante de la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad, debido a la modificación de la superficie a 37,414.786 m², y al incremento de unidades dentro de uno de los condominios de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“CONDOMINIO A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

19. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-057/17** de fecha 28 de abril de 2017, emitió la **Autorización a la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA”**, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

20. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-057/17** de fecha 28 de abril de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en el cual se emite la **Autorización a la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA”**, ubicada en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-38030744 de fecha 04 de mayo de 2017, por la cantidad de \$ 5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7343544 de fecha 16 de junio de 2017, por la cantidad de \$1,258,306.00 (Un millón doscientos cincuenta y ocho mil trescientos seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Impuestos por Superficie Vendible para el condominio.

21. Mediante Escritura Pública número 34,196 de fecha 23 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar las siguientes Protocolizaciones:

- Acuerdo de Cabildo, emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 23 de marzo de 2017, a través del cual, se otorgó la Aceptación como área de donación el predio ubicado en Calle Cerro del Paisano número 2, Fraccionamiento Privada Juriquilla, con concepto de la Transmisión Gratuita que se debe aportar por la autorización de dos proyectos en condominio, correspondientes al desarrollo habitacional denominado Torre de Piedra Juriquilla, que se lleva a cabo en la parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, así como por el proyecto habitacional que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca.
- La formalización de la Donación a Título Gratuito, a favor de Municipio de Querétaro, respecto al inmueble ubicado en Cerro del Paisano número oficial 102, Fraccionamiento Privada Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 7,617.21 m².

Derivado de lo anterior el condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/2553/2017 de fecha 07 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA”**, perteneciente a la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 64.33% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2,613,637.98 (Dos millones seiscientos trece mil seiscientos treinta y siete pesos 98/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra
\$5,635,583.54	X	35.67%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$2,613,637.98	

(Dos millones seiscientos trece mil seiscientos treinta y siete pesos 98/100 M.N.).

23. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2553/2017 de fecha 07 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número III-502396-RC, serie folio Q122500, fecha 15 de junio de 2017, emitida por Fianzas Atlas, S.A., por un monto de \$2,613,637.98 (Dos millones seiscientos trece mil seiscientos treinta y siete pesos 98/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2863/2017, de fecha 30 de junio de 2017, emite la aceptación de la fianza número III-502396-RC, serie folio Q122500, fecha 15 de junio de 2017, emitida por emitida por Fianzas Atlas, S.A., requerida en el oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2553/2017 de fecha 07 de junio de 2017.
25. La Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201702599** de fecha 23 de junio de 2017, autoriza la construcción de 300.83 m², el bardado de 840.86 ML, el alineamiento de 20.18 ML y 890.32 m² de áreas descubiertas (alberca 49.50 m², estacionamiento 325.00 m² y área recreativa 515.82 m²), para una Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en Punta Caimán 112, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
26. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/817/2017, de fecha 17 de abril de 2017, emite en el Dictamen de Impacto en Movilidad para una Unidad Condominal Desarrollada de la siguiente maneta, Condominio 1: con ochenta y tres (83) viviendas, Condominio 2: con sesenta (60) viviendas, localizado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
27. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio Número de folio VE/0731/2017, Expediente SR-005-02-D1, de fecha 08 de mayo de 2017, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia, para un Conjunto Habitacional para 134 y 14 viviendas, localizado en Parcela No. 533 Z-8 P1/2, Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro., Condominio Torre de Piedra Punta Juriquilla.
28. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio SEDESU/SSMA/143/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, emite la ampliación en materia al impacto ambiental de 134 viviendas a 143 viviendas del desarrollo habitacional denominado Torre de Piedra – Punta Juriquilla, ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, Qro., autorizado mediante oficio número SEDESU/SSMA/415/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015.
29. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 16-042-01, Expediente SR-0005-02-D1, de fecha 25 de mayo de 2017, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, para 143 viviendas, para la Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Punta Juriquilla, Querétaro, Qro.
30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “TORRE DE PIEDRA JURIQULLA”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).
31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “TORRE DE PIEDRA JURIQULLA”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).
32. La Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio SAY/5611/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, se emitió la Autorización de la Comisión de Desarrollo Urbano Y Ecología, por unanimidad de votos, el siguiente asunto:
- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA JURIQULLA”**, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada **“TORRE DE PIEDRA JURIQULLA”**, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: **“CONDOMINIO A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.
3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$411,232.15 (Cuatrocientos once mil doscientos treinta y dos pesos 15/100 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 300.83 m², que corresponden a las áreas comunes, que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702599**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de 1 año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDominio A: 83 ÁREAS**”

PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA”, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]; señalado en el considerando 19 del Dictamen Técnico.

[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]; señalado en el considerando 22 del Dictamen Técnico.

[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]; señalado en el considerando 20 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]; señalado en el considerando 23 del Dictamen Técnico.

6. 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 Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Representante Legal de la Sociedad denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 2 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDOMINIO A: 83 ÁREAS PARA VIVIENDA Y CONDOMINIO B: 60 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

SEGUNDO. La presente Autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

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 30 y 31 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. El desarrollador deberá presentar en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor de 60 días, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad de la escritura número 32,915 referente a la protocolización de la subdivisión (considerando 16) y la escritura número 34,196 en relación a la protocolización de la Transmisión Gratuita a Favor de Municipio de Querétaro (considerando 21).

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 24 DE AGOSTO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Representante Legal de la Sociedad denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA CONDOMINIO A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquella”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: “**83 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,496 de fecha 17 de junio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaría número 33 de esta Ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00482674/0008 de fecha 24 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa a plazos sin reserva de dominio, del inmueble ubicado en la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 3-79-73.14 Hectáreas.

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

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

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

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

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

7. Mediante Escritura Pública número 29,813 de fecha 26 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 482674/10 de fecha 4 de marzo de 2016, se hace constar la Rectificación de la escritura 29,538 de fecha 14 de diciembre de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 004882674/0009 de fecha 21 de diciembre de 2015, donde se hizo constar la protocolización del deslinde catastral del predio ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui Municipio de Querétaro, indicando incorrectamente superficie, medidas, linderos y colindancias del inmueble antes referido, siendo la superficie correcta de 37,822.706 m², con clave catastral 140100123889001.

8. Mediante Escritura Pública número 30,321 de fecha 22 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 482647, se hace constar la Protocolización de Oficio de Autorización de subdivisión y su respectivo croquis, con folio FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, para subdividir la Parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en 5 fracciones siendo la superficie total de 37,822.706 m², las cuales se identifican como: Fracción 1 con una superficie de 33,349.528 m², Fracción 2 con una superficie de 3,785.273 m², Fracción 3 con una superficie de 279.985 m², Fracción 4 con una superficie de 300.352 m² y Fracción 5 con una superficie de 107.568 m², de las cuales la fracción 3 corresponde a la ampliación de la calle Punta Caimán que dará acceso al condominio.

9. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600021** de fecha 17 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el

Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **68 ÁREAS PARA VIVIENDA**.

10. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-009/16** de fecha 15 de marzo de 2016, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **68 ÁREAS PARA VIVIENDA**.

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

- a) Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-3873749 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de la Emisión Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.)
 - Folio Z-3873748 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal, la siguiente cantidad de \$20,525.00 (Veinte mil quinientos veinticinco pesos 00/100 M. N.)
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 14 Año I, de fecha 03 de mayo de 2016.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 31 Tomo CXLIX, de fecha 27 de mayo de 2016.

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

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DPO9013881682016/2016, de fecha 28 de junio de 2016, emite proyecto autorizado de red de baja tensión, media tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento denominado Torre e Piedra Juriquilla, ubicado en Punta Caimán s/n, Parcela 533 Z-08 P1/2, Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Juriquilla, Querétaro, Qro.

14. Mediante Escritura Pública número 32,915 de fecha 11 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la Protocolización del oficio y croquis folio FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, por medio del cual se concede la Modificación de la Autorización para Subdividir en tres fracciones, la Parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, siendo la superficie total de 37,822.706 m², las cuales se identifican como: Fracción 1 con una superficie de 37,414.786 m², Fracción 2 con una superficie de 300.352 m² y Fracción 3 con una superficie de 107.568 m².

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

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

17. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-058/17** de fecha 28 de abril de 2017, emitió la **Autorización a la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA** ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la Modificación de superficie y al incremento de unidades dentro del condominio de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo DUS201701452 de fecha 27 de febrero de 2017, consistente en: **“83 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo folio **EXP C-058/17** de fecha 28 de abril de 2017, en el cual se emite la **Autorización a la Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**, el promotor remite copia de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-8030745 de fecha 04 de mayo de 2017, por concepto de la Emisión Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$8,006.00 (Ocho mil seis pesos 00/100 M. N.)
- Folio Z-8030746 de fecha 04 de mayo de 2016, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, la siguiente cantidad de \$33,870.00 (Treinta y tres mil ochocientos setenta pesos 00/100 M. N.)

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/2594/2017 de fecha 12 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A**”, perteneciente la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**, ubicado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 63.00% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$868,898.81 (Ochocientos sesenta y ocho mil ochocientos noventa y ocho pesos 81/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$1,806,375.73	X	37.00%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$868,898.81	

(Ochocientos sesenta y ocho mil ochocientos noventa y ocho pesos 81/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2594/2017 de fecha 12 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número III-502834-RC, serie folio Q122561, fecha 28 de junio de 2017, emitida por Fianzas Atlas, S.A., por un monto de \$868,898.81 (Ochocientos sesenta y ocho mil ochocientos noventa y ocho pesos 81/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2863/2017, de fecha 30 de junio de 2017, emite la aceptación de la fianza número III-502834-RC, serie folio Q122561, fecha 28 de junio de 2017, emitida por emitida por Fianzas Atlas, S.A., requerida en el oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2594/2017 de fecha 12 de junio de 2017.

22. Mediante Escritura Pública número 34,196 de fecha 23 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar las siguientes Protocolizaciones:

- Acuerdo de Cabildo, emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 23 de marzo de 2017, a través del cual, se otorgó la Aceptación como área de donación el predio ubicado en Calle Cerro del Paisano número 2, Fraccionamiento Privada Juriquilla, con concepto de la Transmisión Gratuita que se debe aportar por la autorización de dos proyectos en condominio, correspondientes al desarrollo habitacional denominado Torre de Piedra Juriquilla, que se lleva a cabo en la parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, así como por el proyecto habitacional que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca.
- La formalización de la Donación a Título Gratuito, a favor de Municipio de Querétaro, respecto al inmueble ubicado en Cerro del Paisano número oficial 102, Fraccionamiento Privada Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 7,617.21 m².

Derivado de lo anterior el condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano.

23. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/817/2017, de fecha 17 de abril de 2017, emite en el Dictamen de Impacto en Movilidad para una Unidad Condominal Desarrollada de la siguiente maneta, Condominio 1: con ochenta y tres (83) viviendas, Condominio 2: con sesenta (60) viviendas, localizado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

24. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio Número de folio VE/0731/2017, Expediente SR-005-02-D1, de fecha 08 de mayo de 2017, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia, para un Conjunto Habitacional para 134 y 14 viviendas, localizado en Parcela No. 533 Z-8 P1/2, Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro., Condominio Torre de Piedra Punta Juriquilla.

25. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/246/2017 de fecha 18 de abril de 2017, emite la modificación del proyecto arquitectónico para Área de contenedores de residuos, del oficio SSPM/DAAP/0133/2016, de la Unidad Condominal **Torre de Piedra Juriquilla, Condominio A**, propuesto en el Fraccionamiento Punta Juriquilla el cual se amplió de 68 viviendas a 83 viviendas

26. La Secretaria de Desarrollo Sustentable, mediante oficio SEDESU/SSMA/143/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, emite la ampliación en materia al impacto ambiental de 134 viviendas a 143 viviendas del desarrollo habitacional denominado Torre de Piedra – Punta Juriquilla, ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, Qro., autorizado mediante oficio número SEDESU/SSMA/415/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015.

27. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 16-042-01, Expediente SR-0005-02-D1, de fecha 25 de mayo de 2017, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, para 143 viviendas, para la Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Punta Juriquilla, Querétaro, Qro.

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A**”, la cantidad de \$8,476.77 (Ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 77/100 M.N.).

29. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M. N.).

30. La Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio SAY/5612/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, se emitió la Autorización de la Comisión de Desarrollo Urbano Y Ecología, por unanimidad de votos, el siguiente asunto:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, ubicado en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

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 **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **“83 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Torre de Piedra Juriquilla", ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **"83 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Representante Legal de "Vive U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **"TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO A"**, perteneciente a la Unidad Condominal "Torre de Piedra Juriquilla", ubicada en Punta Caimán 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **"83 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

SEGUNDO. La presente Autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria

de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 28 y 29 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. El desarrollador deberá presentar en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor de 60 días, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad de la escritura número 32,915 referente a la protocolización de la subdivisión (considerando 14) y la escritura número 34,196 en relación a la protocolización de la Transmisión Gratuita a Favor de Municipio de Querétaro (considerando 22).

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 25 DE AGOSTO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Representante Legal de la Sociedad denominada “Vive U-Calli Inmobiliaria”, S.A.P.I. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA CONDOMINIO B”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquella”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **“60 ÁREAS PARA VIVIENDA”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,496 de fecha 17 de junio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Adscrito a la notaria número 33 de esta Ciudad; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario número 00482674/0008 de fecha 24 de noviembre de 2015, se hace constar el contrato de compraventa a plazos sin reserva de dominio, del inmueble ubicado en la Parcela número 533 Z-8 P1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 3-79-73.14 Hectáreas.

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

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

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

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

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

7. Mediante Escritura Pública número 29,813 de fecha 26 de enero de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaria número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 482674/10 de fecha 4 de marzo de 2016, se hace constar la Rectificación de la escritura 29,538 de fecha 14 de diciembre de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 004882674/0009 de fecha 21 de diciembre de 2015, donde se hizo constar la protocolización del deslinde catastral del predio ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui Municipio de Querétaro, indicando incorrectamente superficie, medidas, linderos y colindancias del inmueble antes referido, siendo la superficie correcta de 37,822.706 m², con clave catastral 140100123889001.

8. Mediante Escritura Pública número 30,321 de fecha 22 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaria número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el folio inmobiliario 482647, se hace constar la Protocolización de Oficio de Autorización de subdivisión y su respectivo croquis, con

folio FUS201600006 de fecha 19 de enero de 2016, para subdividir la Parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en 5 fracciones siendo la superficie total de 37,822.706 m², las cuales se identifican como: Fracción 1 con una superficie de 33,349.528 m², Fracción 2 con una superficie de 3,785.273 m², Fracción 3 con una superficie de 279.985 m², Fracción 4 con una superficie de 300.352 m² y Fracción 5 con una superficie de 107.568 m², de las cuales la fracción 3 corresponde a la ampliación de la calle Punta Caimán que dará acceso al condominio.

9. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600020** de fecha 17 de febrero de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **60 ÁREAS PARA VIVIENDA.**

10. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-010/16** de fecha 15 de marzo de 2016, emitió la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán sin número, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **60 ÁREAS PARA VIVIENDA.**

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo folio **EXP C-010/16** de fecha 15 de marzo de 2016, en el cual se emite la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B”** perteneciente a la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**, el promotor remite copia de los siguientes documentos:

- a) Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-3873744 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de la Emisión Dictamen Técnico de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la cantidad de \$6,835.00 (Seis mil ochocientos treinta y cinco pesos 00/100 M. N.)
 - Folio Z-3873745 de fecha 04 de abril de 2016, por concepto de Derechos de Supervisión de la Unidad Condominal, la siguiente cantidad de \$40,364.00 (Cuarenta mil trescientos sesenta y cuatro pesos 00/100 M. N.)
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 14 Año I, de fecha 03 de mayo de 2016.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 31 Tomo CXLIX, de fecha 27 de mayo de 2016.

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

13. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio DPO9013881682016/2016, de fecha 28 de junio de 2016, emite proyecto autorizado de red de baja tensión, media tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento denominado Torre e Piedra Juriquilla, ubicado en Punta Caimán s/n, Parcela 533 Z-08 P1/2, Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Juriquilla, Querétaro, Qro.

14. Mediante Escritura Pública número 32,915 de fecha 11 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaria número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar la Protocolización del oficio y croquis folio FUS201600442 de fecha 23 de noviembre de 2016, por medio del cual se concede la Modificación de la Autorización para Subdividir en tres fracciones, la Parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, siendo la superficie total de 37,822.706 m², las cuales se identifican como: Fracción 1 con una superficie de 37,414.786 m², Fracción 2 con una superficie de 300.352 m² y Fracción 3 con una superficie de 107.568 m².

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

16. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2595/2017** de fecha 12 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B”**, perteneciente la Unidad Condominal **TORRE DE PIEDRA JURQUILLA**, ubicado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 63.51% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,276,562.11 (Un millón doscientos setenta y seis mil quinientos sesenta y dos pesos 11/100 M.N.).

Presupuesto	% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,690,929.46	X 36.49%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$1,276,562.11

(Un millón doscientos setenta y seis mil quinientos sesenta y dos pesos 11/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2595/2017 de fecha 12 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número III-502836-RC, serie folio Q122562, fecha 28 de junio de 2017, emitida por Fianzas Atlas, S.A., por un monto de \$868,898.81 (\$1,276,562.11 (Un millón doscientos setenta y seis mil quinientos sesenta y dos pesos 11/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/2863/2017, de fecha 30 de junio de 2017, emite la aceptación de la fianza número III-502836-RC, serie folio Q122562, fecha 28 de junio de 2017, emitida por emitida por Fianzas Atlas, S.A., requerida en el oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2595/2017 de fecha 12 de junio de 2017.

19. Mediante Escritura Pública número 34,196 de fecha 23 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García Notario Adscrito a la Notaria número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se hace constar las siguientes Protocolizaciones:

- Acuerdo de Cabildo, emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 23 de marzo de 2017, a través del cual, se otorgó la Aceptación como área de donación el predio ubicado en Calle Cerro del Paisano número 2, Fraccionamiento Privada Juriquilla, con concepto de la Transmisión Gratuita que se debe aportar por la autorización de dos proyectos en condominio, correspondientes al desarrollo habitacional denominado Torre de Piedra Juriquilla, que se lleva a cabo en la parcela 533 Z-8 P1/2, del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, así como por el proyecto habitacional que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca.
- La formalización de la Donación a Título Gratuito, a favor de Municipio de Querétaro, respecto al inmueble ubicado en Cerro del Paisano número oficial 102, Fraccionamiento Privada Juriquilla, en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 7,617.21 m².

Derivado de lo anterior el condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano.

20. La Secretaria de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/817/2017, de fecha 17 de abril de 2017, emite en el Dictamen de Impacto en Movilidad para una Unidad Condominal Desarrollada de la siguiente maneta, Condominio 1: con ochenta y tres (83) viviendas, Condominio 2: con sesenta (60) viviendas, localizado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio Número de folio VE/0731/2017, Expediente SR-005-02-D1, de fecha 08 de mayo de 2017, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia, para un Conjunto Habitacional para 134 y 14 viviendas, localizado en Parcela No. 533 Z-8 P1/2, Santa Rosa Jáuregui del Municipio de Querétaro, Qro., Condominio Torre de Piedra Punta Juriquilla.

22. La Secretaria de Desarrollo Sustentable, mediante oficio SEDESU/SSMA/143/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, emite la ampliación en materia al impacto ambiental de 134 viviendas a 143 viviendas del desarrollo habitacional denominado Torre de Piedra – Punta Juriquilla, ubicado en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, en el Municipio de Querétaro, Qro., autorizado mediante oficio número SEDESU/SSMA/415/2015 de fecha 04 de diciembre de 2015.

23. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 16-042-01, Expediente SR-0005-02-D1, de fecha 25 de mayo de 2017, emite proyecto aprobado para el servicio de agua potable, para 143 viviendas, para la Unidad Condominal Torre de Piedra Juriquilla, ubicada en la Parcela 533 Z-8 P1/2, Punta Juriquilla, Querétaro, Qro.

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA CONDOMINIO B”**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

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

26. La Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio SAY/5613/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, se emitió la Autorización de la Comisión de Desarrollo Urbano Y Ecología, por unanimidad de votos, el siguiente asunto:

- Acuerdo por el que se Autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA JURIQUELLA CONDOMINIO B”**, ubicado en Punta Caimán número 112, Fracción 1, de la Parcela número 533 Z-8 P 1/2, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 13 de octubre de 2015, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

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 **“TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B”**, perteneciente a la Unidad Condominal “Torre de Piedra Juriquilla”, ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: **“60 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.

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

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

4. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B**", perteneciente a la Unidad Condominal "Torre de Piedra Juriquilla", ubicada en Punta Caimán número 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: "**60 ÁREAS PARA VIVIENDA**", así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 10 del Dictamen Técnico.

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

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 11 del Dictamen Técnico.

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 17 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Representante Legal de "Vive U-Calli Inmobiliaria", S.A.P.I. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**TORRE DE PIEDRA JURQUILLA CONDOMINIO B**", perteneciente a la Unidad Condominal "Torre de Piedra Juriquilla", ubicada en Punta Caimán 112, Fracción 1 de la Parcela 533, Z-8 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad, consistente en: "**60 ÁREAS PARA VIVIENDA**".

SEGUNDO. La presente Autorización de Venta de Unidades Privativas, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

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 24 y 25 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

QUINTO. El desarrollador deberá presentar en esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor de 60 días, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad de la escritura número 32,915 referente a la protocolización de la subdivisión (considerando 14) y la escritura número 34,196 en relación a la protocolización de la Transmisión Gratuita a Favor de Municipio de Querétaro (considerando 19).

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 25 DE AGOSTO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.