

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

03 de Octubre de 2017 · Año III · No. 51

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio identificado como Fracción uno C, resultante de la subdivisión de la fracción uno, resultante a su vez de la subdivisión del polígono número cinco, resultante a su vez de la subdivisión del predio identificado como “Fracción 1”, del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 9 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Destino a Infraestructura Vial para el predio ubicado en el Lote 16, Manzana 12, Calle Hacienda Mompaní, Fraccionamiento Villas del Mesón, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 14 **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el lote de terreno número 15, de la manzana 3, ubicado en la calle Acueducto de Zacatecas, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 20 **Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 32 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.40 para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 43 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los lotes 13, 14 y el lote de reciente creación ubicado entre éstos, todos de la Manzana III del Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico.**
- 49 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para la UNIDAD CONDOMINAL habitacional de tipo residencial denominada “HACIENDA DE CORTES”, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4, manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo de esta ciudad, con una superficie de 25,646.768 m2, consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: “Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas”.**
- 54 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el condominio habitacional de tipo Popular denominada “HACIENDA DE CORTES I-A”, perteneciente a la Unidad Condominal “Hacienda de Cortes”, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 de la manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo de esta ciudad, consistente en “98 VIVIENDAS”.**

- 59 Acuerdo por el que se Acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 66 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “IBIS”, ubicado en calle Valle Central número 352, Lote 30, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,153.63 m², consistente en: “99 VIVIENDAS”.
- 73 Acuerdo por el que se Autoriza la tabla de superficies equivalentes a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016.
- 78 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios, para el predio identificado como Lote 2, Manzana 3, Zona 1, ubicado en la calle 21 de Junio número 25, perteneciente al poblado de San Jose el Alto II, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.
- 82 Designación de los Integrantes de la Comisión Ciudadana para la Rendición de Cuentas del Municipio de Querétaro.
- 82 Autorización para que 2 integrantes del 10º Parlamento de las Niñas y los Niños de México 2017, puedan hacer uso de la voz en la siguiente Sesión Ordinaria de Cabildo para exposición y entrega formal de la declaratoria y compromisos.
- 83 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora MA. TERESA PATRICIA OLVERA SUÁREZ.
- 85 Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ.
- 87 Acuerdo por el que se autoriza la enajenación y baja de un Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas propiedad del Municipio de Querétaro.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio identificado como Fracción uno C, resultante de la subdivisión de la fracción uno, resultante a su vez de la subdivisión del polígono número cinco, resultante a su vez de la subdivisión del predio identificado como "Fracción 1", del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, 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. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

4. Por tanto, en atención a la petición presentada en la Secretaría del Ayuntamiento, por el Lic. Arturo Cevallos Molina, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "Protección Anticorrosiva Cuautitlán" S.A. de C.V., en la que solicitó *"el Incremento de Densidad y Modificación de Coeficientes de Construcción para el proyecto de 74 Departamentos en Condominio Vertical del uso de suelo actual, el cual está ubicado en un predio con una superficie de 3,459.899 m²..."*

...consiste en la construcción de 15,788.45 m² en 2 Torres de 15 niveles (60 m de altura) y un COS de 0.5 máximo, un CUS de 4.6 como máximo y CAS de 12.5%...", la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número 186/DAI/2017.

5. Se acredita la propiedad del predio, así como la representación legal, a través de los siguientes documentos:

- 5.1. Escritura Pública No. 48,901 de fecha 26 de octubre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría número 3 de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 488837/0005 de fecha 26 de noviembre de 2015, consistente en la dación en pago del predio en cuestión, a favor de la empresa mercantil "Protección Anticorrosiva de Cuautitlán" S.A. de C.V.

5.2. Escritura Pública No. 53,644 de fecha 27 de junio del 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Nathaniel Ruiz Zapata, Notario Público número ciento cuatro del Estado de México, consistente en el poder especial que otorga “Protección Anticorrosiva de Cuautitlán”, S.A de C.V., a favor de los CC. Arturo Cevallos Molina y Enrique Villaseñor Nieto.

5.3. Escritura Pública número 2588, del 27 de febrero de 1985, pasada ante la fe del Lic. Antonio Velarde Violante, Notario Número 164 del Distrito Federal, se acredita la Constitución de la Sociedad denominada Protección Anticorrosiva de Cuautitlán S.A. de C.V.

6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante oficio SAY/DAI/1559/2017 del 27 de julio del 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

7. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, el 28 de julio del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0935/2017**, bajo el Folio número **168/17** relativa al Incremento de Densidad de Población, la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio identificado Fracción uno C, resultante de la subdivisión de la fracción uno, resultante a su vez de la subdivisión del polígono número cinco, resultante a su vez de la subdivisión del predio identificado como “Fracción 1”, del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. *Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Arturo Cevallos Molina; Representante Legal de la Empresa Denominada Protección Anticorrosiva Cuautitlán S.A. de C.V., solicita el incremento de densidad de población y modificación a la normativa por zonificación, para el proyecto de 74 departamentos, que se pretende desarrollar en el predio ubicado en Anillo Vial Fray Junípero Serra, identificado con clave catastral 14 01 084 01 165 003 y superficie de 3,459.899 m², requiriendo una altura de construcción de 60 metros, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 4.6 y un Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5%.*

2. *Se acredita la propiedad del predio identificado como Lote 5, Fracción 1C, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ex Hacienda Menchaca, con superficie de 3,459.899 m², a favor de Protección Anticorrosiva Cuautitlán S.A. de C.V., mediante escritura 48,901 de fecha 26 de octubre de 2015, documento pasado ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Adscrito a la Notaría número 3 de la Ciudad de San Juan del Río Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 488837/0005 de fecha 26 de noviembre de 2015.*

3. *De 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 de Cabildo del 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, se observa que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 150 hab./ha., contando con una Zonificación secundaria con uso de suelo de Corredor Urbano (CoU), al tener frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad primaria urbana, y así mismo en el instrumento de planeación referido, en sentido oriente a poniente en la parte central del predio, se observa el paso de una falla natural transversal, lo que se debe considerar en los proyectos a ejecutar en el sitio.*

4. *El predio en estudio se encuentra en una zona en proceso de desarrollo, la cual se ha conformado con diversos desarrollos que incluye desarrollos en condominio de tipo residencial y los fraccionamientos Residencial El Refugio, Ampliación El Refugio, La Vista Residencial y La Cima y al oriente con el fraccionamiento La Pradera que forma parte del Municipio de El Marqués. Dichos desarrollos cuentan construcciones para vivienda unifamiliar y en condominio, con características de tipo residencial y residencial medio, sin embargo en predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra se han establecido actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al estar considerada como una vialidad regional primaria, misma que se encuentra desarrollada en seis carriles a contraflujo, separados por un camellón central.*

5. *Respecto al proyecto a desarrollar en el sitio, el promotor presenta una propuesta de proyecto vertical, que considera dos edificaciones para el desarrollo de vivienda distribuidas en los diferentes niveles, contemplando áreas de estacionamiento cubiertas en planta sótano y en planta baja un área de amenidades para convivencia de los residentes, para lo cual y a fin de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, bajo el esquema de edificaciones verticales, requiere de la modificación a los parámetros de construcción referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana.*

6. En lo que se refiere al número de viviendas del proyecto, de acuerdo con la superficie de 3,459.899 m² con la densidad de población asignada actualmente se pueden ubicar en el mismo 10 viviendas, siendo que el promotor pretende construir 74 departamentos, lo que equivale a ubicar 64 viviendas adicionales.

7. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior no se cuenta con construcción alguna, existiendo vegetación a nivel de arbustos, matorrales y algunos árboles en su interior, contando el predio con una pendiente descendente en sentido sur a norte, observando únicamente alumbrado público en la zona, siendo que el acceso al predio se da a través del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, la cual se encuentra separada por un camellón central, que divide los sentidos de circulación.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera Viable el **incremento de densidad de población para llevar a cabo un proyecto de 74 departamentos, así como la modificación en la Normatividad por zonificación respecto a la altura de construcción de 60 metros, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 4.6 y un Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5%, para el predio identificado como lote 5, Fracción 1C, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ex Hacienda Menchaca, con superficie de 3,459.899 m² e identificado con clave catastral 14 01 084 01 165 003, Delegación Municipal Epigmenio González**, por lo que de autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, se debe cumplir con lo siguiente:

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario debe dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas y alumbrado público en la zona de influencia y hasta su predio, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar un estudio hidráulico e hidrológico avalado por la Comisión Estatal de Agua u organismo operador correspondiente, a fin de que se realicen las obras de infraestructura hidráulica e hidrológicas que el proyecto a desarrollar requiera, y en su caso respetar las restricciones y medidas de seguridad que le sean requeridas, presentando el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la Ventanilla Única de Gestión.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal y/o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, debiendo obtener el alineamiento carretero correspondiente, en donde las obras viales necesarias, serán a costa del propietario.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar

autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.

- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, 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 de Gobierno y el propietario.

- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

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

- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

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 8 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el incremento de densidad de población para llevar a cabo un proyecto de 74 departamentos, así como la modificación en la Normatividad por zonificación respecto a la altura de construcción de 60 metros, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5, un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 4.6 y un Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) de 12.5%, para el predio identificado como lote 5, Fracción 1C, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Ex Hacienda Menchaca, con superficie de 3,459.899 m² e identificado con clave catastral 14 01 084 01 165 003, Delegación Municipal Epigmenio González...”.

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, la Modificación de la Normatividad por Zonificación respecto de la Altura Máxima Permitida, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), para el predio identificado como Fracción uno C, resultante de la subdivisión de la fracción uno, resultante a su vez de la subdivisión del polígono número cinco, resultante a su vez de la subdivisión del predio identificado como “Fracción 1”, del predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 7 siete, del presente Acuerdo.

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

TERCERO. Se otorga un plazo no mayor a doce meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se dé inicio con los trámites correspondientes para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las dependencias correspondientes para la ejecución de su proyecto, a fin de evitar la especulación del predio derivado del uso de suelo obtenido, ya que de no hacerlo, será motivo para que

se pueda llevar a cabo la revocación del mismo y se restituya al uso original que señale el Plan Parcial de la Delegación Municipal Epigmenio González.

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

QUINTO. El promotor deberá 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.

SEXTO. El promotor deberá 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.

SÉPTIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de 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 persona moral denominada Protección Anticorrosiva Cuautitlán S.A. de C.V., a través de su representante legal".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 16 DE AGOSTO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 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 Destino a Infraestructura Vial para el predio ubicado en el Lote 16, Manzana 12, Calle Hacienda Mompaní, Fraccionamiento Villas del Mesón, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Por tanto, en atención a la petición realizada el 01 de marzo de 2017, por la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de la persona moral denominada “Martínez y Fernández Asociados”, S.A. de C.V., quien solicitó el Cambio de Destino a Infraestructura Vial para el predio identificado como Lote 16, Manzana 12, fraccionamiento Villas del Mesón, ubicado en la calle Hacienda Mompaní sin número y superficie de 1,394.90 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **41/DAI/2017**.

5. La solicitante acredita la constitución de la sociedad, la representación legal y la propiedad del predio con los instrumentos siguientes:

5.1 Mediante escritura pública número 2,943 de fecha 12 de noviembre de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Salvador García Alcocer, Notario Público Adscrito a la Notaría número 28, del Partido Judicial de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada Martínez Fernández y Asociados, S.A. de C.V.

5.2 Mediante escritura número 7,688 de fecha 11 de abril de 2008, documento pasado ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notario Público Adscrito a la Notaría número 28 de la demarcación notarial de Querétaro, consistente en el poder que la empresa denominada “Martínez y Fernández Asociados”, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga a favor de la C. Sara Juliana Galván García.

5.3 Mediante escritura pública número 14,080 de fecha 15 de diciembre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, Notario adscrito a la Notaría Pública número 26, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, bajo el Folio Real 93061/0006, de fecha 25 de abril de 2012, consistente en el contrato de Compraventa del predio en cuestión.

6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante oficio SAY/DAI/480/2017 del 09 de marzo 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.

7. En observancia a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el 02 de junio del 2017, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0491/2017**, bajo el Folio número **089/17** relativa al Cambio de Destino a Infraestructura Vial para el predio ubicado en el Lote 16, Manzana 12, Calle Hacienda Mompaní, Fraccionamiento Villas del Mesón, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de la Sociedad denominada “Martínez y Fernández Asociados”, S.A. de C.V., solicita el cambio de destino a infraestructura vial para el predio identificado como Lote 16, Manzana 12, fraccionamiento Villas del Mesón, ubicado en la calle Hacienda Mompaní sin número y superficie de 1,349.90 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de que el lote sirva como vía de acceso al inmueble identificado como fracción 3 del lote A de la Fracción Sexta de la Ex Hacienda Juriquilla, en el que se pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional.

2. Mediante escritura 2,943 de fecha 12 de noviembre de 2002, documento pasado ante la fe del Lic. Salvador García Alcocer, Notario Adscrito a la Notaría número 28, del Partido Judicial de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada Martínez Fernández y Asociados, S.A. de C.V., documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
3. Por medio de la escritura 7,688 de fecha 11 de abril de 2008, documento pasado ante la fe de la Lic. Mariana Muñoz García, Notario Adscrito a la Notaría número 28 de la demarcación notarial de Querétaro, la empresa denominada Martínez y Fernández Asociados, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorgan poder especial para actos de dominio a favor de la C. Sara Juliana Galván García.
4. Se acredita la propiedad del lote 16, de la manzana 12, Fraccionamiento Villas del Mesón s/n, a favor de la Sociedad Martínez y Fernández Asociados S.A. de C.V., mediante escritura 14,080 de fecha 15 de diciembre de 2010, documento pasado ante la fe del Lic. Gerardo Sánchez Vallejo, Notario adscrito a la Notaría Pública número 26, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Real 93061/0006, de fecha 25 de abril de 2012.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad señalada, el Lote 16, Manzana 12, fraccionamiento Villas del Mesón s/n, ubicado en la calle Hacienda Mompaní sin número, cuenta con una superficie de 1,394.90 m².

5. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el lote 16, manzana 12, del fraccionamiento Villas del Mesón, ubicado en la calle Hacienda Mompaní sin número, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2).
6. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Informe de uso de suelo IUS201701276 de fecha 8 de febrero de 2017, en el cual se señala que el

predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que el predio es exclusivamente habitacional.

7. El fraccionamiento Villas del Mesón, corresponde a un desarrollo habitacional de tipo residencial y residencial campestre, con lotes que conservan los usos habitacionales unifamiliar prioritariamente y con características de construcción similares, destacando que en la zona en la que se localiza el predio en estudio, las vialidades se desarrollan en su arroyo vehicular a base de empedrado, contando con una sección vial de 9 metros aproximadamente.
8. De acuerdo con la propuesta del promotor, señala que pretende llevar a cabo un desarrollo habitacional en condominio de tipo residencial, en el predio identificado como Fracción 3 del Lote "A", de la Fracción Sexta de la Ex Hacienda Juriquilla, con superficie de 9,076.99 m², en el que por Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de junio de 2004, se autorizó el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a uso habitacional con densidad de población de 250 hab/ha, el cual al estar en un punto intermedio entre la comunidad de Acequia Blanca y el fraccionamiento Villas del Mesón no cuenta con un acceso vial directo hacia su propiedad, por lo que ante la imposibilidad de fusionarlo con el predio en estudio se propone la modificación del uso habitacional a infraestructura vial para el Lote 16, Manzana 12, fraccionamiento Villas del Mesón que le permita su integración a la estructura vial de la zona y dar acceso para el desarrollo del condominio a través del predio en estudio.

La citada sección de vialidad al tener como objeto la incorporación para el proyecto inmobiliario en comento, se debe modificar el uso de suelo de uso habitacional a fin de incorporarse a la infraestructura urbana (vialidad) de la zona, sin que en el presente autorice el reconocimiento de la vialidad como vía pública, la cual no podrá ser utilizado para usos urbanos ni colocar elementos cuya instalación o ubicación entorpezca el libre tránsito, vialidad a la que se debe de dotar de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios, trabajos de deben llevarse a cabo por la empresa solicitante y a su costa.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se verificó que el predio cuenta con frente a la vialidad denominada Hacienda Mompaní, la cual se desarrolla a base de empedrado en su arroyo vial, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio, el cual al momento de llevar a cabo la visita al sitio, se verificó, que el predio se encuentra delimitado en su frente con una malla ciclónica, adicionalmente la zona cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera que no tiene inconveniente en que se lleve a cabo el cambio de destino a infraestructura vial para el lote 16, manzana 12, identificado con clave catastral 14 01 001 23 010 016 y superficie de 1,394.90 m², ubicado en la calle Hacienda Mompaní, Fraccionamiento Villas del Mesón, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior dado que lo solicitado tiene como objeto, que el promotor esté en posibilidad de incorporar el predio identificado como Fracción 3 del Lote A de la Fracción Sexta de la Ex Hacienda Juriquilla a la estructura urbana de la zona, a fin de llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en condominio, por lo que con la asignación de destino para el predio en estudio, este se incorporará a la estructura vial y urbana de la zona, ejecutando a costa de la empresa, las obras necesarias para dotar al predio de infraestructura urbana, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial necesarias para su desarrollo, con lo que se dará un aprovechamiento de la estructura urbana instalada con la ocupación de vacíos urbanos en la zona, siendo congruente con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, adicionalmente su autorización es congruente con lo señalado en el eje 3, del Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de destino solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Para el desarrollo de la vialidad, se deben llevar a cabo los trámites correspondientes, a fin de obtener las autorizaciones necesarias para su urbanización, con la dotación de servicios de infraestructura vial y urbana necesarios a costa del promotor, a fin de garantizar que se dé cumplimiento a la normatividad aplicable.
- 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.

- Se deben respetar las restricciones del escurrimientos del cauce de agua pluvial ubicado entre los predios, conforme a lo que le señalen las autoridades correspondientes, así como respetar los árboles presentes en el terreno, para lo cual deberá presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas y/o la Secretaría de Obras Públicas Municipales, para el desalojo de las aguas pluviales, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona a fin de controlar las avenidas generadas por la cuenca natural, así como de la obras de integración sobre dicho escurrimiento.
- 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 Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

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

8. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/5861/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio

En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Destino a Infraestructura Vial para el predio ubicado en el Lote 16, Manzana 12, Calle Hacienda Mompaní, Fraccionamiento Villas del Mesón, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”.

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 11 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 Destino a Infraestructura Vial para el predio ubicado en el Lote 16, Manzana 12, Calle Hacienda Mompaní, Fraccionamiento Villas del Mesón, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 89/17 referida en el considerando 7 siete, del presente Acuerdo.

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

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

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. 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 a la propietaria 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 Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ecología Municipal, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la persona moral denominada “Martínez y Fernández Asociados”, 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 12 de Septiembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el lote de terreno número 15, de la manzana 3, ubicado en la calle Acueducto de Zacatecas, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. La modificación al Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como a la Altura Máxima Permitida, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 24 de Mayo del año 2017, el C. Fernando Manuel Martínez Tamayo, en representación legal del C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth solicita *“...el incremento de altura de 10.5 metros a 15.79 metros, de coeficiente de ocupación de 0.6 a 1.00 y de coeficiente de utilización de suelo de 1.8 a 5.83 para la totalidad de la superficie del predio...”*, mismo que se ubica en Calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 140-100-123-181-015; radicándose el expediente **136/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 27,742, de fecha 13 de Marzo del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Juan Pablo Olivares Arana, titular de la Notaría Pública número 11 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio, ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, identificado con clave catastral 140-100-123-181-015. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00135691/0004 con fecha 14 de Julio del año 2014.
7. Mediante escritura pública número 48,633, de fecha 08 de Mayo del año 2013, pasada ante la fe del licenciado Guillermo González Herrera, titular de la notaría pública número 9 de la ciudad de Tijuana, Baja California, se protocoliza el Poder General para Pleitos y

Cobranzas y Actos de Administración que otorga el señor Fernando Manuel Martínez Lutteroth a favor del señor Fernando Manuel Martínez Tamayo.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1372/2017 de fecha 27 de Junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 186/17, relativa a la solicitud de la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5.83, así como de la Altura Máxima Permitida, para el lote de terreno número 15, de la manzana 3, ubicado en la calle Acueducto de Zacatecas, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Fernando Manuel Martínez Tamayo solicita el incremento de altura de 10.50 metros a 15.79 metros, modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6 a 1.00 y modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 5.83, para el predio ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior con la finalidad de poder llevar a cabo la regularización de la construcción que se lleva a cabo al interior del predio la cual excede los parámetros normativos aplicables a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

2. Se acredita la propiedad del lote 15, manzana 3, ubicado en Calle Acueducto de Zacatecas N° 506, Jurica Acueducto a favor de C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, mediante Escritura 27,742 de fecha 13 de marzo de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Pablo Olivares Arana, Titular de la Notaría número 11 de esta ciudad, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 135691/0004 de fecha 14 de julio de 2014.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle Acueducto de Zacatecas N° 506, cuenta con una superficie de 1,300.00 m².

3. Con la finalidad de llevar a cabo el trámite ante las autoridades correspondientes, el C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth, otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, con todas las facultades generales y aun todas aquellas que de acuerdo con la ley requieran clausula especial y expresa, a favor del C. Fernando Manuel Martínez Tamayo, documento que fue pasado ante la fe del Lic. Guillermo González Herrara, Notario Titular de la Notaría número 9 de la ciudad de Tijuana.

4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2).

5. En base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 31 de agosto de 2015, emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201506210, en el que se señala que el predio se localiza en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), por lo que una vez analizada su petición y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2005, mediante el cual se aprobó la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de lotes del fraccionamiento de tipo comercial y habitacional denominado Jurica Acueducto, se dictamina factible la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS201002772 de fecha 27 de mayo para ubicar un restaurante – cafetería (sin venta ni consumo de bebidas alcohólicas y local de servicios, para lo cual se le informa que se deben respetar para su proyecto los siguientes Coeficientes: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 y una altura máxima permitida de 3 niveles y/o 10.50 metros.

6. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, con fecha 30 de junio de 2017, emitió la Licencia de Construcción, LCO201605780, la cual se determinó Improcedente debido a que el proyecto excede el Coeficiente de Utilización de Suelo y altura, según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

7. El fraccionamiento Jurica Acueducto corresponde a un desarrollo diseñado para actividades habitacionales de tipo residencial medio a medio alta, sin embargo desde su autorización se consideró la posibilidad de utilizar los lotes para usos mixto con actividades comerciales y de servicios, en donde la densidad de población considerada para su desarrollo corresponde a 200 hab./ha., similar a la de fraccionamientos colindantes como Alta Vista Juriquilla, Punta Juriquilla, Privada Juriquilla etc., que al tener acceso directo con el Boulevard Universitario y el Boulevard Villas del Mesón, que comunica con el fraccionamiento Villas del Mesón y la zona de Juriquilla, ha propiciado el establecimiento en varios de los lotes del fraccionamiento de usos comerciales y de servicios de mediana a alta intensidad, incluyendo actividades educativas como la Universidad del Valle de México y una escuela de nivel básico, así como plazas comerciales, centros de entretenimiento y academias, entre otros, con edificaciones desarrolladas en dos y tres niveles.

8. De revisión al proyecto de construcción presentado en la licencia de construcción referida, se considera su desarrollo en dos plantas sótano para estacionamiento para 70 cajones y cuatro niveles para su actividad, consistente en un restaurante – cafetería en planta baja y el resto con diversas áreas para oficinas, lo que modifica el uso de suelo asignado, destacando que el mismo cuenta ya con un avance aproximado del 80 % de su desarrollo, observando que considera una altura de construcción y un Coeficiente de Ocupación de Suelo mayores a los asignados en la Normatividad por zonificación, siendo que su propuesta actual considera incrementarlos, en base a lo cual el promovente solicita la modificación a dichos parámetros normativos para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad	Proyecto	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	1.00	+ 0.40
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.8	5.83	+ 4.03
Altura Máxima Permitida	10.50	15.79	+ 5.79

9. De revisión a los parámetros solicitados, se observa que el promotor considera una altura de la edificación similar a la de construcciones existentes en lotes ubicados sobre la misma vialidad, sin embargo el Coeficiente de Ocupación de Suelo que propone considera la ocupación de la totalidad del predio, lo que implica que no se constaría con espacios adecuados para dar iluminación cenital a los espacios de la construcción, debido a lo cual incrementa a su vez el Coeficiente de Utilización de Suelo asignado, con lo que si bien da un mayor aprovechamiento a su proyecto, es contrario a los lineamientos del Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, además de generar sombras sobre las construcciones colindantes, por lo que se deberá adecuar el proyecto al coeficiente máximo que le señale la dirección de Desarrollo Urbano.

10. Lo anterior ya que conforme al Código Urbano del Estado de Querétaro, en el Capítulo Segundo, Sección Primera, Artículo 327, se menciona que en construcciones ya ejecutadas, se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, o normatividad en éste caso, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.

Así mismo en su artículo 328 refiere que cuando en uso de su facultad revisora, a través de la visita de inspección que realice, en términos de los establecido por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y una vez substanciado el procedimiento previsto por dicho ordenamiento legal, si la autoridad competente determina que el inmueble objeto de la inspección, se utiliza total o parcialmente para algún uso de suelo diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la modificación en la resolución correspondiente, podrá ordenarse la ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar al correcto funcionamiento del inmueble.

11. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se cuenta con una edificación en proceso de desarrollo que cuenta con un avance de obra considerable, con una construcción de 4 niveles y un sótano, en donde en los alrededores existe una entremezcla de usos comerciales, de servicios y habitacionales, existiendo en la zona infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable la modificación a la normatividad por zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, con el incremento de altura de 10.50 metros a 15.79 metros y modificación de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 5.83 para el predio

identificado como lote 15 de la manzana 3, ubicado en calle acueducto de zacatecas N° 506; fraccionamiento Jurica Acueducto; Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, para la regularización de un edificio de oficinas, y así mismo respecto a la modificación del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) se considera viable su modificación de 0.6 a un máximo de 0.85, para lo cual se deberán realizar las adecuaciones necesarias al proyecto, ya que no sería viable el incremento de dicho coeficiente a 1.00.

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, con el desarrollo de una edificación que se integra al entorno urbano, dando una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo, ya que permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas, dinámica de crecimiento y saturación de lotes, en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal 2015-2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, y en donde adicionalmente se apoya a lo señalado en la estrategia general del eje 4 de generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primarios, secundarios y terciarios que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, con un proyecto que contempla actividades comerciales y/o de servicios que permitan atender las necesidades de los habitantes y que se eviten desplazamientos a otros puntos de la ciudad, lo que repercute en la disminución de tiempos de traslado y de movilidad vehicular que a su vez permita disminuir los índices de contaminación en la ciudad, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación a la normatividad por zonificación requerida, 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, así como a la regularización de la licencia de construcción, para lo cual debe dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, que incluye la dotación de cajones de estacionamiento necesarios para el proyecto, bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente, haciéndose acreedor a las multas y recargos correspondientes conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos, para el ejercicio fiscal vigente en su momento.
- 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.
- 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, 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.
- Se debe dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el Dictamen de Uso de Suelo DUS201506210, de fecha 31 de agosto de 2015
- 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...”

10. Mediante oficio SAY/DAI/1373/2017 de fecha 27 de Junio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico 186/17, 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.”

12. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable la modificación a la Normatividad por zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 5.83, así como de la Altura Máxima permitida a 15.79 m., para el predio ubicado en calle Acueducto de Zacatecas, número 506, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), así como de la Altura Máxima Permitida, para el lote de terreno número 15, de la manzana 3, ubicado en la calle Acueducto de Zacatecas, Fraccionamiento Jurica Acueducto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

SEGUNDO.- Se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.60 a 1.00, a fin de regularizar la construcción existente, de conformidad a lo establecido por el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

TERCERO.- El propietario del predio deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

SEXTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promotor, 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al C. Fernando Manuel Martínez Lutteroth y/o Representante Legal."

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 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, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9, 13, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 150, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

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

2. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Fiduciario Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490, Representado por Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V., a su vez representado por el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, solicita: *“Autorización de la relotificación respecto del predio denominado fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Delegación Epigmenio González en esta Ciudad, de igual manera solicita la modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la venta de Lotes de la etapa antes mencionada.”*; radicándose en dicha dependencia el expediente con número 095/DEG.

3. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación así como la propiedad a través de los siguientes documentos:

3.1 Escritura Pública No. 22,753 (veintidós mil setecientos cincuenta y tres), del 17 de octubre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte, los CC. Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, como parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como parte compradora, respecto del predio que se propone a donación, que forma parte de diversos inmuebles que se adquirieron en la misma fecha, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 27 de noviembre de 2013, inscrito bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004, 00321452/0004.

3.2 Escritura Pública No. 23,329 (Veintitrés mil trescientos veintinueve), del 19 de diciembre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran la sociedad mercantil Hope Integración, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisaria “A”, y como segunda parte la Sociedad Mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados ingenieros Rogeiro Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, como Fideicomitente y Fideicomisaria “B” y como tercera parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, denominada Fiduciaria.

3.3 Escritura Pública No. 24,693 (Veinticuatro mil seiscientos noventa y tres), del 31 de mayo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10 del estado de Querétaro, consistente en la constitución de la Sociedad denominada “Hacienda el Campanario” seguido de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.

3.4 Escritura Pública No. 30,243 (Treinta mil doscientos cuarenta y tres), del 14 de marzo del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en la sustitución de la sociedad mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria “B”, en virtud del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, a favor de la sociedad mercantil Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3.5 Escritura Pública No. 5,793 (Cinco mil, setecientos noventa y tres) del 31 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público No. 113 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, consistente en la protocolización de otorgamiento de poderes de la empresa “Lomas Desarrollo Inmobiliario” S.A. de C.V., a favor de los CC. Alejandro Arámbula González, Luis Arturo Doblada Pesquera, Rogeiro Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Elizabeth de los Angeles Scoffie Mariz y Juan Carlos García Irabién.

3.6 Escritura pública 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público número 113, de Guadalajara Jalisco, a través de la cual se protocoliza el Acta de Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Lomas de Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., de fecha 25 de agosto 2016, mediante la cual se autoriza el cambio de denominación social de la Sociedad para quedar como GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS S.A. DE C.V., y se otorga poder general a favor de Rogeiro Castañeda Sachs.

4. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0809/2017 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible la Opinión Técnica bajo el número de Folio 141/17, referente a la autorización de la Relotificación del fraccionamiento, modificación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta Provisional de Lotes para la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado “La Espiga”, Delegación Municipal Epigmenio González, misma que se cita a continuación:

“...

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito folio SAY/DAY/1403/2017, de fecha 03 de julio de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro solicita el dictamen técnico, relativo a la Relotificación del Fraccionamiento y Modificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, así como la Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado **La Espiga**, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 24,693 de fecha 31 de mayo de 1990, pasada ante la Fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría número 10 de esta demarcación, de la que es Titular el Lic. Leopoldo Espinosa Arias, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, del Estado de Querétaro bajo la partida Número 92 del libro XCIX, de fecha 6 de septiembre de 1990, se hace constar la formalización de la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable que se denominara “Hacienda El Campanario”, S.A de C.V., por parte de los señores Ing. Rafael Humberto Patrón Sarti, representante de “inmobiliaria ABA/TURISMO” S.A. de C.V., así como los señores C.P. Alberto Jacques Blanca, Carlos Pío Urquiza James, Lic. Ignacio Santos de Hoyos, Lic. José Mauro Garza González y José Fernando Barragán Albo.

3. Mediante Escritura Pública número 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 7, de esta Demarcación Notarial, quien es Titular el Lic. Manuel Cevallos Urueta, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico No. 1024-1, de fecha 09 de junio de 2011, se nombra al Ing. Rogerio Castañeda Sachs como Director General de “Hacienda El Campanario”, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 21,879 de fecha 11 de julio de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública Número 33, de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico No. 45064-1, de fecha 25 de julio de 2013, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable que se denominara “Hope Integración, S.A.P.I. de C.V.”, por parte de los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela.

5. Mediante Escritura Pública número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Número 33 de Esta Demarcación Notarial, instrumento, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004 y 00321452/0004. de fecha 27 de noviembre de 2013, se hace constar el contrato de Compra-Venta celebrado, por una parte los señores Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, a quienes en lo sucesivo y en conjunto se les denominara como “la parte vendedora” y en una segunda parte, la Sociedad Mercantil denominada “Hope Integración S.A.P.I. de C.V.”, representada en este acto por su Presidente y Secretario del consejo de Administración, los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se le denominara como “La Parte Compradora”, de los siguientes predios:

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2009.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2011.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2023.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2010.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-08-42.60 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2018.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2021.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2007.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2012.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 140 1101 652 42025.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2008.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2019.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2022.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2027.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 140 1652 42024.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2005.

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Plan, con una superficie de 15-63-34.27 H., identificado con la clave catastral 140 0110 1652 42020.
 - Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado, Tequendama con una superficie de 21-82-03 H., identificado con la clave catastral 1401 05565 242 028.
 - Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Ruíz, con una superficie de 21-92-70.72 H., identificado con la clave catastral 1401 10165 242026.
- 6.** Mediante Escritura Pública número 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria Número 33 de Esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00080434/0009, 00130375/0009, 00321421/00057, 00321422/0007, 00321423/0007, 00321424/0007, 00321425/0007, 00321427/0007, 00321428/0007, 00321429/0007, 00321430/0007, 00321431/0007, 00321433/0007, 00321435/0007, 00321436/0006, 00321452/0006, de fecha 14 de enero de 2014, se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, que celebran de una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración" S.A.P.I de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Ricardo Calderón Arroyo y Edgar Figueroa Pantoja a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria.
- 7.** Mediante Escritura Pública número 5,793 de fecha 31 de julio de 2015, ante la Fe del Lic.- Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816*1 de fecha 11 de agosto de 2015, se hace constar la protocolización de los Acuerdos tomados en la Sesión de Consejo de Administración de la Sociedad Denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A de C.V., otorga Poderes a favor de los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Irabién y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder para Actos de Administración, Poder de Representación Legal y Patronal, Poder Especial así como la sociedad Lomas Desarrollo Inmobiliarios, S.A. de C.V., otorga a los Señores Alejandro Arúmbula González, Luis Arturo Doblado Pesquera, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Juan Carlos García Irabién y Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.
- 8.** Mediante Escritura Pública número 30,243 de fecha 14 de marzo de 2016, ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaria número 33 de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliario 0080434/0012, 00130375/0012, 00321421/0010, 00321422/0010, 00321423/0010, 00321424/0010, 00321425/0010, 00321427/0010, 00321428/0010, 00321429/0010, 00321430/0010, 00321431/0010, 00321433/0010, 00321435/0010, 00321436/0009, 00321452/0009 y 00504370/0002 de fecha 16 de mayo de 2016, se hace constar el Primero Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 1490, una parte por su propio derecho, la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración S.A.P.I de C.V., representada en este acto por los señores David Vargas Palacios y Rita Pérez Duarte Vela, a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fideicomitente y Fideicomisaria "A", de una segunda parte la Sociedad Mercantil denominada "Hacienda El Campanario" S.A. de C.V., representada por los señores Ingenieros Rogerio Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y de una tercera y última parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, representada por sus Delegados Fiduciarios, señores Gabriel Oseguera Velasco a quien en lo sucesivo se les denominara como la Fiduciaria, con la comparecencia de la sociedad Mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., en lo sucesivo se denomina "LDI", representada por los Señores Juan Rafael Muños de Cote Serrano y Oscar Armando Hernández Hernández.
- 9.** Mediante Escritura Pública Número 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016, ante la Fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público Titular 113 de esa Municipalidad, en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, instrumento inscrito ante el Registro Público de Comercio del Gobierno del Estado de Jalisco, bajo el folio mercantil 85816 de fecha 15 de septiembre de 2016, se hace constar la Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de agosto de 2016, de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", en los que se tomaron entre otros:

- Ratificación de los integrantes del consejo de administración.
 - Designación del señor Alejandro Árambula González como nuevo Director General de las Empresas de Grupo Nurban S.A., entre las que se encuentra Lomas Desarrollo Inmobiliario. S.A de C.V.
 - Se otorga Poder General de Lomas Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., a favor de los señores Eduardo Leño, Álvaro Leño Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal y Alejandro Árambula González para que ejerzan de forma mancomunada con cualquier otro apoderado que tenga facultades similares, Poder para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito, Poder General para Abrir Cerrar cuentas Bancarias.
 - Los señores Eduardo Leño, Álvaro Leño Espinosa, Ernesto Rubio Díaz Leal, Delegan Poderes a favor del Señor Alejandro Árambula en su carácter de director general, así como a los señores Luis Arturo Doblado Pesquero, Rogerio Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Juan Carlos García Irabién, Elizabeth de los Ángeles Scoffe Mariz y Maira Gabriel Segovia Padilla para que lo Ejercen Conjunta o Separadamente Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder para Actos de Dominio.
 - Cambio de la Denominación Social de la Sociedad. de “Lomas Desarrollo Inmobiliario”, S.A de C.V. por la de grupo “Nurban de México Terrenos” S.A de C.V.
- 10.** El promotor presenta deslindes catastrales para 16 predios folio: DMC2012009, DMC2012023, DMC2012024, DMC2012025, DMC2012026, DMC2012027, DMC2012028, DMC2012029, DMC2012056, DMC2012059, DMC2012132, DMC2012133, DMC2012134, DMC2012135, DMC2012137, DMC2012060, emitidos por la Dirección de Catastro Municipal, con fecha de octubre, noviembre, diciembre de 2013 y enero de 2014.
- 11.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS2014062, de fecha 13 de febrero de 2014, emitió la Autorización para fusionar dieciséis lotes ubicados en la Ex. Hacienda de Menchaca, con superficies de 352,878.691 m², 106,720.361 m², y 104,556.578 m², 106,996.437 m², 105,162.399 m², 157,767.890 m², 155,282.947 m², 156,503.835 m², 163,468.313 m², 155,655.144 m², 221,179.469 m², 226,947.917 m², 230,756.058 m², 218,851.790 m², 217,903.500 m² y 217,778.575 m², quedando una superficie total de 2,898,409.905 m².
- 12.** La Comisión Nacional del Agua, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, valida el estudio Hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.
- 13.** La Comisión Estatal de Infraestructura a través de la Subcoordinación Técnica mediante oficio folio: 495 oficio No. 1380/2014, de fecha 07 de julio de 2014, emite el Alineamiento del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 40 “Anillo Vial II Fray Junípero Serra” del Km. 10+500.87 al 10+823.77 margen derecho y del Km. 10+380.00 al 10+732.47 margen izquierdo.
- 14.** La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio DP 056516/2014 de fecha 14 de julio de 2014, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento denominado La Quinta Espiga-Hacienda el Campanario S.A. de C.V., ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- 15.** La Comisión Estatal de Caminos a través de la Subcoordinación Técnica mediante oficio folio: 1011 oficio No. 1594/2014, de fecha 28 de julio de 2014, informa que su acceso es factible, condicionado al cumplimiento de requisitos anexados.
- 16.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1653/2014, de fecha 22 de septiembre de 2014, con expediente QR-007-14-D emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para las fracciones La Ladera, El Bajío, El Coyote, La Fragua, La Franja, El Molino, El Paraíso, Los Lobos Los Brujos, El Aventurero, La Piedras, Las Rocas, El Chimán, La Luz El Cerro, El Plan Tequendama y Los Ruiz, para 18 viviendas, ubicadas en la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 17.** La Secretaría de Seguridad Pública Municipal a través del Departamento de Ingeniería Vial, emite la Autorización del Impacto Vial, con fecha de 23 de enero de 2015, del que anexa plano el desarrollador, debiendo dar cumplimiento a los requerimientos, que en él se señalen, Para el predio ubicado en la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

18. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/0286/2015, de fecha 27 de febrero de 2015, con número de expediente QR-007-14-D, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas en el fraccionamiento denominado La Esperanza 1ra. Etapa (1-A), ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

19. La Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, a través de la Dirección Local Querétaro, Subdirección Técnica, mediante oficio No. BOO.921.04-0949/15 de fecha 15 de abril de 2015, ratifica lo contenido en el oficio BOO.E.56.4.2-00869 de fecha 21 de abril de 2014, donde esta dirección válida el estudio hidrológico para el predio denominado La Esperanza, ubicado en el Municipio de Querétaro.

20. La anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DUS201504607, de fecha 10 de septiembre de 2015, emite el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda. Menchaca, con una superficie de 2'898,409.9 m2, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 Locales Comerciales y de Servicios, el Desarrollador deberá de darle cumplimiento a las condicionantes establecidas en esta autorización.

21. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio VE/1880/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015 expediente QR-007-14-D, emitió la Ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 275 viviendas en el fraccionamiento al que denomina como La Esperanza 1ra. Etapa (1-A), ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/081/2016, de fecha 09 de marzo de 2016, emitió la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto de construcción y operación del Fraccionamiento al que denomina como "Desarrollo La Esperanza", para 293 viviendas, quedando pendiente la ampliación de autorización en materia de impacto ambiental para las viviendas faltantes del fraccionamiento, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.

23. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío Zona Querétaro, Autorizo los Planos de Alumbrado Público, para el fraccionamiento "La Espiga", ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

24. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emite Dictamen de Uso de Suelo folio DUS20161763, de fecha 14 de marzo de 2016, modificación el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda. Menchaca con una superficie de 2'898,409.9 m2, para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 Locales Comerciales y de Servicios.

25. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 2'898,409.90 m².

26. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

27. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Espiga", el promotor presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Z-2954193 de fecha 22 d junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del estudio técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el fraccionamiento.
- Z-2954194 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de supervisión de la Etapa 1, del fraccionamiento.
- Z-2581836 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del fraccionamiento.

- Z-2581837 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los impuestos de superficie vendible comercial y/o de servicios del fraccionamiento
- Z-2954195 de fecha 22 de junio de 2016, relativo a los derechos de nomenclatura del fraccionamiento.
- Z-2954193 de fecha 22 d junio de 2016, relativo a los servicios prestados por la elaboración del estudio técnico por la Nomenclatura del fraccionamiento.

28. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, del Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, el promotor presenta las siguientes publicaciones:

- Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 02 de agosto de 2016, Año I, número 22, Tomo I.
- Publicaciones del periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga, Tomo CXLIX de fecha 26 de agosto de 2016 y Tomo CXLIX de fecha 02 de septiembre de 2016, número 48.
- Publicaciones del Diario de Querétaro de fecha 17 de agosto de 2016, 22 de agosto de 2016 y publicación del periodo AM de fecha 17 de agosto de 2016.

29. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio CEI/SCM/733/2016 fecha 30 de Junio de 2016, emitió la Autorización para la construcción del acceso a nivel para el acceso a nivel para un predio ubicado en la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en el km. 10+371.72, cuerpo derecho y km 10+401.21 cuerpo izquierdo para el fraccionamiento de tipo residencia denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

30. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/1520/2016 de fecha 27 de julio de 2016, número de expediente QR-007-14-D, Autoriza la factibilidad de los servicios de Agua potable, servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales y servicio de drenaje pluvial para 3,000 viviendas, para el fraccionamiento de tipo residencia denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

31. La Secretaria de Movilidad mediante oficio número SEMOV/1105/2016, emitió la Factibilidad del Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con 13,174 viviendas denominado La Espiga ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

32. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESODDU/FC/0742/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, el cual cuenta con una superficie de 2'898,409.90 m², derivado de la modificación de la distribución de las etapas 1 y 4, así como la disminución de la superficie de donación por concepto de equipamiento urbano de dicho fraccionamiento, quedando como sigue:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES "LA ESPIGA" SEDECO/DDU/COU/FC/067/2017					PROPUESTA DE RELOTIFICACION SEDESODDU/FC/0742/2017			
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	1,533,549.881	52.91%	2,526	11	1,533,549.881	52.91%	2,539	11
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	613,529.568	21.17%	-	84	613,529.568	21.17%	-	84
AREA VERDE (CAMELLONES Y GLORIETAS)	94,683.930	3.27%	-	58	94,683.930	3.27%	-	66
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO área verde	135,839.563	4.69%	-	3	135,839.563	4.69%	-	3
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO equipamiento	154,626.734	5.33%	-	3	150,878.732	5.21%	-	2

TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO plazas	31,948.601	1.10%	-	5	31,948.601	1.10%	-	5
PASO SERVICIOS	20,224.449	0.70%	-	1	20,224.449	0.70%	-	1
RESERVA DEL PROPIETARIO	52,139.827	1.80%	-	3	52,139.827	1.80%	-	3
INFRAESTRUCTURA	9,506.218	0.33%		2	13,254.220	0.46%		3
AREA PROTEGIDA	45,409.541	1.57%		5	45,409.541	1.57%		5
SUPERFICIE VIAL	206,951.593	7.11%	-	-	206,951.593	7.11%	-	-
TOTAL FRACCIONAMIENTO	2,898,409.905	100.00%	2,526	175	2,898,409.905	100.00%	2,539	183

33. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, del fraccionamiento, adicionales a los previamente cubiertos, derivados del incremento en la superficie vendible habitacional, por la presente Relotificación del fraccionamiento, correspondiente a las siguientes cantidades:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 1

Habitacional 250,512.985 M2 X \$33.2156 \$8,320,939.10

T O T A L

\$8,320,939.10

34. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 94,683.930 m2, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 135,839.563 m2 por Transmisión Gratuita al Municipio (Área Verde), una superficie de 154,626.734 m2 por Transmisión Gratuita al Municipio (Equipamiento Urbano), una superficie de 31,948.601 m2 transmisión gratuita al Municipio (Plazas) una superficie 206,951.593m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 31 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno para su cumplimiento.

35. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible mediante Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, Autoriza la Modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual aprobó Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

36. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo Celebrada el 14 de febrero de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el incremento en el porcentaje asignado del 8% A 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento tipo residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio DDU/COU/FC/2072/2017 de fecha 03 de mayo de 2017, emitió el porcentaje de avance de obras de urbanización en la Etapa 1 del fraccionamiento La Espiga, ubicado en Delegación Municipal Epigmenio González:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 41.20 % en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$64,496,889.80 (Sesenta y cuatro millones cuatrocientos noventa y seis mil ochocientos ochenta y nueve pesos 80/100 M.N.) correspondiente al 58.20 % de obras pendientes por realizar.

OPINIÓN TÉCNICA.

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, la **Relotificación del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, quedando las superficies como se señala en el considerando 32 del presente Dictamen.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, la **Modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1**, debido a la redistribución de las Etapas 1 y 4 **del fraccionamiento, de tipo residencial denominado La Espiga**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 tendrá la misma vigencia que el Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad. en caso de que no se realicen las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, considera **FACTIBLE**, que se otorgue al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490, la **Venta de Lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga**, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 tendrá la misma vigencia que el Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, y que en este acto se ratifica, 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.

4. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible en un periodo máximo de 30 días a partir de la Autorización del presente, la Fianza y la Ratificación de la Fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años como se señala en el considerando 37 del presente Dictamen.

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, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, del fraccionamiento, derivado del incremento en la superficie vendible como se señala en el considerando 33 del presente Estudio Técnico.

6. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento "La Espiga", la cantidad de \$8,005.71.

7. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del fraccionamiento "La Espiga", la cantidad de \$8,005.71.

8. 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, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización de la Venta de lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento "La Espiga", la cantidad de \$5,180.12.

9. Antes de solicitar la Licencia Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento La Espiga, el desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de las Transmisiones Gratuitas a Favor del Municipio de Querétaro como se señala en el considerando 34 del presente Dictamen Técnico.

10. Antes de solicitar la Licencia Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento La Espiga, el desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible las publicaciones e inscripciones de los siguientes Acuerdos:

- Acuerdo identificado con el expediente EXP.-03/17 de fecha 31 de enero de 2017, Autoriza la Modificación del Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016, mediante el cual aprobó Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento.

- Acuerdo por el que se Autoriza el incremento en el porcentaje asignado del 8% A 21.5%, respecto a la superficie Comercial y de Servicios a desarrollar, para el fraccionamiento.

11. Antes de solicitar la Licencia Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del fraccionamiento La Espiga, el Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, la Autorización por parte de la Secretaria de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto Autorizados del Alumbrado Público y el Proyecto de Áreas Verdes del fraccionamiento.

12. Antes de solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

13. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en el los Artículos 12, 213, 222, 223,224 y 242 Código Urbano del Estado de Querétaro.

14. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas la Municipio de Querétaro.

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

16. El Promotor deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

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

21. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

22. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, ésta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predios dentro del mismo fraccionamiento.

23. Asimismo, la definición de los términos para dicha autorización, quedan a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis y dictamen de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás Ordenamientos Legales aplicables.

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

5. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada Opinión Técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/4179/2017 de fecha 5 de julio de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

6. 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 141/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera viable la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la 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 17, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA, la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad con la Opinión Técnica con número de folio 141/17, citada en el considerando 4 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 94,683.930 m2 por concepto de Áreas Verdes (camellones y glorietas), una superficie de 135,839.563 m2 por concepto de área verde, una superficie de 154,626.734 m2 por concepto equipamiento urbano, una superficie de 31,948.601 m2 por concepto plazas y una superficie 206,951.593m2, por el concepto de Vialidades del fraccionamiento La Espiga, de conformidad con la Opinión Técnica 141/17 citada dentro del considerando 4 del presente acuerdo.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y el promotor, lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización de la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, de las superficies descritas dentro del Resolutivo que antecede; mismas que deberán de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

CUARTO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a las obligaciones impuestas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio del 2017, por el que se Acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, en los términos y plazos ahí señalados.

QUINTO. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica con folio 141/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 4 del presente instrumento.

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

SÉPTIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del Fiduciario Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la última publicación.

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría de Administración, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada Banco INVEX, S.A.I.B.M., INVEX Grupo Financiero, Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración número 1490, 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 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.40 para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en 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 a 600 hab./ha (H6), y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 3.4, para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 14 de julio, 08 de agosto y 30 de noviembre del 2016, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Francisco Javier Gómez Del Portillo, mediante el cual solicito el Cambio de Uso de Suelo a Habitacional con Densidad de Población de 600 hab./ha (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 3.4, para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 158/DAI/2016.

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

10.1 Escritura Pública número 108, 899 (ciento ocho mil ochocientos noventa y nueve), del 04 de marzo del 2016, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública No. 4 de la ciudad de Querétaro, Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Querétaro, el 01 de junio de 2016, bajo el folio inmobiliario 214201/3.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/1486/2016 y SAY/DAI/2507/2016, del 15 de agosto y 19 de diciembre del 2016, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, el 23 de marzo del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0313/2017**, bajo el Folio número **056/17** relativa al Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha (H6), y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 3.4, para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

“... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, **el C. Francisco Javier Gómez del Portillo, solicita el incremento de densidad de población de 300 hab./ha. (H3) a uso habitacional con densidad de población de 600 hab./ha. (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.4, para el predio, ubicado en el fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 001, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Se acredita la propiedad del lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del fraccionamiento Milenio III, a favor del C. Francisco Javier Gómez del Portillo, mediante escritura pública 108,899, de fecha 4 de marzo de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Titular de la Notaría Pública Número 4 de esta demarcación notarial, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 00214201/0003 de fecha 1º de junio de 2016.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio en estudio cuenta con una superficie de 857.70 m².

3. 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 el lote en estudio, se encuentra ubicado en la calle Senda Calandrias, del fraccionamiento Milenio III, y cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3).

4. 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 al predio con uso de suelo habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3).

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

6. El fraccionamiento Milenio III corresponde a un desarrollo promovido para establecer en sus Secciones "A" y "B", vivienda de tipo residencial y residencial medio, destacando que 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.

7. Conforme al proyecto arquitectónico presentado por el promotor, dada la topografía con desnivel que tiene el terreno, considera una edificación a desarrollarse en 7 niveles, a partir del nivel de banqueteta, un semisótano (que considera como Nivel 0), y tres plantas sótanos, con una altura máxima a partir del nivel de banqueteta de 11.56 metros, para la construcción de 12 viviendas, contando con área de amenidades y área de estacionamiento, conforme a los siguientes espacios:

- Planta baja (Semisótano): Área de estacionamiento con capacidad para 29 autos.
- Nivel 1 y nivel 2: 3 viviendas.
- Nivel 3: 2 viviendas.
- Nivel Sótano 1 y 2: Contempla 2 viviendas por nivel.
- Nivel Sótano 3: Área de amenidades en la cual se incluye una alberca, terraza, área de servicios, cuarto de máquinas, área de escaleras y área jardinada.

8. De acuerdo a la propuesta del promotor considera un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, y un Coeficiente de Utilización del Suelo CUS de 3.4, mayores a los previstos en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial correspondiente, así como en la Norma Técnica del Fraccionamiento Milenio III, para los predios con uso de suelo de 300 Hab./Ha. (H3), por lo que el proyecto se realizaría considerando los siguientes parámetros:

Concepto	Normatividad por Zonificación	Parámetros de Normatividad solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.75	+ 0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	2.40	3.40	+ 1.00

9. Como complemento a su petición, a efecto de justificar el impacto social que su proyecto generaría en la zona, el promotor presenta un escrito emitido por el C. José Antonio Zamudio Álvarez, en su carácter de presidente del Comité de Vecinos Milenio III, A.C., en el que señala que la mesa directiva acordó dar un visto bueno para el proyecto, con uso de suelo H6 (600 habitantes por hectárea) al predio en estudio, para construir 12 viviendas, debiendo cumplir con un CUS de 0.75, un COS de 3.40.

10. En lo que se refiere al número de viviendas pretendidas, considerando la superficie de 857.70 m² y la densidad de población de 300 hab./ha., con que cuenta el predio en estudio, se pueden desarrollar hasta 5 viviendas, siendo que para la densidad de 600 hab/ha solicitada, estaría en posibilidad de ubicar hasta 10 viviendas, no obstante que el proyecto presentado por el propietario propone el desarrollo de su proyecto con 12 viviendas, lo que equivale a incrementar dos viviendas adicionales a las solicitadas, para lo cual requeriría una densidad de población de 700 hab./ha.

11. Con el desarrollo de su proyecto, el promotor pretende sumarse en la consolidación de la Fase A del fraccionamiento, al ubicarse en una sección con bajo índice de construcción, considerando una tipología de vivienda vertical de tipo residencial similar a la que se está desarrollando en la zona, con viviendas con dos y tres recámaras, a fin de dar un mayor aprovechamiento del terreno, dadas sus características topográficas y de ubicación, al contar con una pendiente descendente en sentido de sur a norte con una inclinación aproximada de 35° A 45°, lo que incluye habilitación de espacios para áreas verdes ajardinadas en su interior, acorde con lo referido en el Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que contempla en su eje 3, la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos.

12. Habiendo realizado visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que sobre la vialidad que da frente al lote en estudio, predominan los usos habitacionales generándose una mezcla de usos unifamiliares y plurifamiliares, con edificaciones verticales en donde las construcciones se adaptan al terreno y se desarrollan edificaciones descendentes con la pendiente del terreno, además de considerar niveles por sobre el nivel de banqueteta, adicionalmente se observa que el arroyo vehicular se generó a base de concreto estampado el cual se encuentra 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 del predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el incremento de densidad de población de 300 hab./ha (H3) a 600 hab./ha. (H6), y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.40, para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote I, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 001, delegación municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada la ubicación y las características topográficas del predio, así como su ubicación, al localizarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, lo que permitirá el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, con una tipología para vivienda residencial, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, con la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona que a su vez 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 de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- El promotor debe presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto a desarrollar, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal 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.

- La Autorización de incremento de densidad de población, no autoriza el proyecto arquitectónico presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento para análisis por parte del desarrollador, haciendo notar que se debe respetar el número de viviendas permitidas por normatividad para la densidad de población de 600 hab./ha.
- 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, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, donde los gastos generados, serán a cuenta del promotor, 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 Económico Planeación Urbana y Ecología la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada.
- 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...”

13. Asimismo mediante los oficios SAY/DAI/1487/2017 y SAY/DAI/2508/2016 del 15 de agosto y 19 de diciembre de 2016, respectivamente la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

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

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

14. Mediante oficio SEMOV/0254/2017, el 02 de febrero de 2017, fue remitido por la Secretaría de Movilidad el Estudio Técnico con número de Folio **ETM/165/2016**, relativa al Incremento de Densidad de Población de 300 hab./ha. (H3) a 600 hab./ha (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.40, para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, identificado con clave catastral 14 01 001 16 092 001, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de la cual se desprende lo siguiente:

“... OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, se determina que el predio en estudio se ubica dentro de la zona urbana consolidada, con potencial para promover una redensificación moderada, con conectividad vial media, accesibilidad vial baja, y con potencial medio de promover la movilidad ciclista para viajes con alcance local, no obstante, el predio no cuenta con las condiciones para promover la movilidad peatonal en condiciones óptimas ni cuenta con cobertura del sistema de transporte público metropolitano, por lo cual, el predio no es compatible con el desarrollo de proyectos con nivel de aprovechamiento del suelo alto o muy alto, ni proyectos orientados al uso del automóvil, los cuales incrementarían las externalidades negativas derivadas del desarrollo del proyecto, particularmente relacionadas con la congestión vial, el desgaste de los rodamientos. Asimismo, el solicitante no presenta propuestas en cuanto a la mejora o incremento en la infraestructura urbana existente, a fin de estar en condiciones de soportar los incrementos solicitados.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por el C. Francisco Javier Gómez del Portillo, quien solicita incremento de densidad de 300 habitantes por hectárea a 600 habitantes por hectárea, incremento de COS de 0.60 a 0.75 veces la superficie del terreno e incremento de CUS de 2.40 a 3.40 veces la superficie del terreno, para el predio ubicado en calle Senda de las Calandrias No. 1, identificado como lote 1 de la manzana XIX, Sección Segunda, Fase “A”, con superficie de 857.70 m² y con clave catastral 14 01 001 16 092 001. **Debiendo cumplir, para la autorización de cualquier proyecto dentro de dicho predio, con las siguientes condicionantes generales, a fin de garantizar la adecuada integración urbana sustentable del proyecto pretendido a su contexto y minimizar los impactos urbanos potenciales generados en la zona:**

1 Integración a la red de movilidad urbana municipal

1.1 Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto potencial generado por el proyecto en la movilidad urbana dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo asignado, indicando las acciones propuestas de

mitigación en materia de movilidad para su ejecución por parte del solicitante, a fin de mitigar los impactos en movilidad generados por el proyecto, e integrarse de manera adecuada a las redes peatonal, ciclista y vial existentes, así como las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para la emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

1.2 Las rampas de acceso y salida que requiera el proyecto deberán ubicarse completamente al interior del predio sin invadir la franja destinada a banqueta ni modificar sus niveles proyectados, 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.

1.3 Toda rampa de salida deberá terminar a una distancia mínima de 5 metros, antes del alineamiento, en esta distancia de 5 metros se podrá permitir una pendiente máxima del 5% hasta su incorporación con el nivel de banqueta. Después del alineamiento se deberá respetar la pendiente longitudinal de la banqueta a fin de no generar rampas o desniveles en banqueta, que constituyan obstáculos para la circulación peatonal y la accesibilidad universal.

1.4 Las zonas de ascenso y descenso así como las zonas de maniobras que sean requeridas para la operación de los giros que integren el proyecto se deberán ubicar completamente al interior del predio, garantizando que no se obstaculice ni entorpezca la circulación de la vialidad que le da acceso.

1.5 En materia de estacionamiento se deberá cumplir con lo siguiente:

1.5.1 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". Asimismo, se deberá destinar por lo menos un cajón por cada veinte o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicados lo más cerca posible de la entrada a las edificaciones. Las medidas mínimas requeridas para dichos cajones serán de 5.00 x 3.80 metros.

1.5.2 Los accesos y salidas vehiculares deberán estar debidamente señalizados y delimitados, el diseño de dichos accesos y salidas vehiculares deberá garantizar que durante las maniobras de acceso y salida vehicular se cuente con la visibilidad adecuada de los peatones, ciclistas y automovilistas que circulen a lo largo de la vía pública. No se autorizará utilizar la totalidad del alineamiento para accesos y salidas vehiculares, debiendo definir un acceso y una salida, delimitando el resto del alineamiento con banqueta.

1.5.3 Cualquier puerta o reja de acceso al predio deberá abatir hacia el interior del predio sin obstaculizar ni invadir el espacio de banqueta.

1.5.4 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, por lo cual se deberá definir un acceso y una salida debidamente señalizados, delimitando el resto del alineamiento con banqueta.

2 Integración sustentable con el medio ambiente

2.1 Todas las planchas de estacionamiento, áreas verdes, azoteas de todas las construcciones, terrazas y áreas comunes al exterior, deberán contar con infraestructura que permita la contención y almacenamiento de la totalidad del agua de lluvia que se precipite al interior del predio durante eventos de lluvia (tales como cisternas o tanques de almacenamiento, jardineras inundables, parques esponja, vasos reguladores etc.), a fin de mitigar el potencial de inundación y encharcamientos en la zona, 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 proyecto. Dicha agua podrá ser aprovechada mediante su separación y tratamiento de conformidad con la normatividad aplicable en la materia.

2.2 Las superficies libres de construcción tales como áreas verdes, terrazas, espacios públicos, zonas de transición público – privada y áreas de estacionamiento destechadas a nivel, deberán contar con árboles nativos o de bajo consumo de agua, de especies que sean generadoras de sombra, a fin de reducir el efecto de calentamiento de isla urbana y mejorar las condiciones bioclimáticas de las edificaciones, a razón de al menos 1 árbol por cada 250 m² o fracción de la superficie total del predio. Dichos árboles deberán tener al momento del 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.

3 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

3.1 Se deberán generar zonas de transición público – privada en los accesos de las edificaciones que se realicen al interior del predio, a fin de generar transiciones urbanas de calidad desde la vía pública, que sirvan como plazas de acceso a las construcciones pretendidas. Dichas zonas deberán tener dimensiones acordes a los flujos esperados generados por el proyecto, a fin de que se conformen como zonas estanciales que permitan la espera y flujo de los usuarios, sin entorpecer la movilidad peatonal en las banquetas o áreas de operación del proyecto, contribuyendo a su vez a mejorar la imagen urbana de la zona, el funcionamiento de la vía pública y la integración del proyecto a su contexto inmediato.

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

4 Inclusión de infraestructura para la movilidad no motorizada

4.1 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:

4.1.1 Los senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal al interior del proyecto deberán tener una sección mínima de 120 cms. 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 cms;

4.1.2 La altura mínima requerida desde el nivel de banqueta al lecho bajo de la señalización vertical sobre las banquetas debe ser de 220 cms;

4.1.3 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;

4.1.4 La pendiente transversal de banquetas, senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal deberá ser menor al 2%;

4.1.5 Las juntas de pavimentos no podrán ser mayores a 13 mm; y

4.1.6 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.

4.2 Cualquier puerta o reja de acceso deberá abatir hacia el interior de predio sin obstaculizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular, ni invadir el espacio de banqueta.

4.3 No se autorizará la modificación de los niveles transversales y longitudinales, ni las pendientes naturales de la banquetta a lo largo del alineamiento para generar accesos al predio. Cualquier desnivel o rampa necesario para el acceso vehicular deberá iniciar desde el alineamiento hacia el interior del predio y llegar a nivel de banquetta, desde el cual podrá incorporarse al nivel de rodamiento mediante guarniciones tipo pecho de paloma.

5 Dotación de Infraestructura Ciclista

5.1 Se deberá instalar al menos 1 biciestacionamiento con capacidad para 1 bicicleta por cada 2 cajones de estacionamiento que le sean requeridos de conformidad con la normatividad vigente aplicable para cada uno de los giros pretendidos, lo cual le será indicado dentro de la licencia de construcción correspondiente, debiendo localizarlos al interior del predio en alguna zona o zonas de uso común o de transición público-privada, a nivel de los accesos principales y con acceso legible y seguro desde la vía pública, a fin de garantizar la promoción del uso de la bicicleta.

6 Implementación e integración de Usos Mixtos

6.1 Se deberá garantizar que los usos de suelo y giros que conformen el proyecto no generen contaminación por ruido, energía térmica, vibraciones, etc. apegándose a lo establecido en el Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable. Las construcciones deberán contar con materiales, tecnologías y/o procesos constructivos que garanticen la no afectación y no contaminación a las propiedades contiguas, a la vía pública y a los otros usos al interior del desarrollo. Dicho acondicionamiento será indispensable a fin de otorgar las licencias construcción y de funcionamiento correspondientes.

Se emite la presente Opinión Técnica para consideración del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad...”

15. El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, contempla como Eje 3 Ciudad Compacta, que trae beneficios en tres aspectos:

Social	Ambiental	Económico
- Evita desplazamientos hacia zonas más alejadas, así como asentamientos irregulares. - Aumenta el capital social y reduce la inseguridad al aumentar la actividad peatonal. - Reduce segregación y exclusión.	- Disminución de consumo energético y emisión de CO2. - Presencia de mayor biodiversidad, áreas verdes y de cultivo.	- Reducción en costos de servicios públicos. - Uso de nuevas tecnologías verdes. - Promoción del desarrollo tecnológico y la difusión del conocimiento

16. La ciudad compacta requiere procesos para redirigir la expansión interna y vertical (densificación urbana), considerando su capacidad de carga urbana, reciclando y recreando espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso.

17. La ubicación y las características topográficas del predio, al localizarse en un sitio que cuenta con servicios de infraestructura que permiten soportar el incremento de viviendas adicionales, permitirá el desarrollo de un proyecto que se integrará a una zona en la que se han generado proyectos similares bajo el esquema de vivienda vertical, con una tipología para vivienda residencial, sin generar un impacto urbano negativo ya que no modifica la estructura urbana, ahondando en la consolidación de los vacíos urbanos existentes, lo que repercute en generar una imagen urbana moderna y dinámica en la zona que a su vez permite consolidar la zona con proyectos innovadores, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento, optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona.



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

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

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

19. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología 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 a 600 hab./ha (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.40 para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con los estudios técnicos **056/17 y ETM/165/2016**, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y Secretaría de Movilidad...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 veintitrés de mayo de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 6, Apartado VI, Inciso 13 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha (H6) y Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.40 para el predio ubicado en calle Senda de Calandrias, identificado como lote 1, manzana XIX, Sección Segunda, Fase A, del Fraccionamiento Milenio III, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a los Estudios Técnicos No. **056/17 y ETM/165/2016**, señaladas en los considerandos 12 doce y 14 catorce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 12 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. Se instruye a la Unidad Municipal de Protección Civil, a fin de evalúe el proyecto pretendido por el promotor e indique las características que deberán ser integradas al proyecto urbano y arquitectónico, para garantizar el desarrollo seguro y adecuado.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría 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 al C. Francisco Javier Gómez del Portillo..."

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

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

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

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de Septiembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los lotes 13, 14 y el lote de reciente creación ubicado entre éstos, todos de la Manzana III del Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 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, 131, 135 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20, 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD; 73 II, III, V Y VI DEL CODIGO MUNICIPAL DE QUERETARO, Y

CONSIDERANDO

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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

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

5. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación onerosa mediante venta directa del predio ubicado entre las calles Botánica y Felipe Ángeles y los Lotes 13 y 14 de la Manzana III, Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico.

6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 20 de junio de 2017, la ciudadana Consuelo Ruiz Rubio, solicita: *“...Autorización del proyecto Integral denominado Felipe Ángeles 249 y así mismo solicito el cambio de uso de suelo de los siguientes predios, los cuales cuentan con uso de suelo Habitacional y se requiere modificar a Uso de Suelo Comercial y de Servicios...” lo anterior para los siguientes predios:*

1. Predio identificado con la clave catastral 14 01 001 25 076 063, ubicado en la calle Botánica, núm. 121, colonia Tecnológico.

2. Predio identificado con la clave catastral 14 01 001 25 077 001, ubicado en la calle Botánica, núm. 126, colonia Tecnológico.
3. Predio identificado con la clave catastral 14 01 001 25 077 002, ubicado en la calle Felipe Ángeles, núm. 249, colonia Tecnológico.”

Asimismo, solicita el cambio de uso de suelo para el predio ubicado entre las calles Botánica y Felipe Ángeles y los lotes 13 y 14 de la manzana III, del Fraccionamiento Tecnológico, a uso Comercial y de Servicios; lo anterior toda vez que a través del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, se autorizó su enajenación a favor de la solicitante, por lo que presenta el comprobante de pago por dicha adquisición con número Z-7966354, señalando que la formalización de dicha compraventa en escritura pública, se encuentra en trámite.

Derivado de dicha petición, se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 166/DAI/2017.

7. La solicitante acredita la propiedad de los predios sobre los cuales solicita el Cambio de Uso de Suelo, a través de la escritura pública número 52,248 de fecha 30 de noviembre 1992, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Adscrito a la notaría pública número 8, de esta demarcación notarial.

8. A través del recibo de pago con número Z-7966354, se acredita el pago por la adquisición del predio descrito en el considerando que antecede, por la cantidad establecida en el Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, a favor del Municipio de Querétaro, señalando que la escrituración de dicho predio se encuentra en trámite en las Dependencias Municipales correspondientes.

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

10. Que de la petición presentada por la solicitante, la Secretaría del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1344/2017 de fecha 26 de junio de 2017, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro le corresponde regular el ordenado crecimiento urbano municipal, así como el despacho de los siguientes asuntos:

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

...

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

11. Mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1099/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, fue remitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la opinión técnica bajo el número de Folio 194/17, misma que se cita a continuación:

"...

ANTECEDENTES

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Consuelo Ruiz Rubio, solicita el Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y de Servicios para la poligonal conformada por los lotes 63 de la manzana I, 13 y 14 de la manzana III del fraccionamiento Tecnológico y el lote de reciente creación adquirido al municipio de Querétaro conforme al Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, ubicados en la Avenida Felipe Ángeles y calle Botánica; delegación municipal Centro Histórico, de esta ciudad.**

Lo anterior con la finalidad de realizar una construcción de una edificación para destinares como residencias para estudiantes.

2. La C. Consuelo Ruiz Rubio acredita la propiedad de lote 63 de la manzana I, ubicado en la Av. Felipe Ángeles No. 249, así como de los lotes 13 y 14 de la manzana III, ubicados en la calle Botánica No. 121 y 126, identificados con las claves catastrales 14 01 001 25 076 063 y 14 01 00125 077 001 respectivamente, del fraccionamiento Tecnológico, mediante la escritura número 52,248 de fecha 30 de noviembre de 1992, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Adscrito a la Notaría número 8 de esta Ciudad, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 169, del Libro 102, Tomo XVI de la Sección Primera, con fecha 3 de junio de 1993, los cuales conforme a lo señalado en escritura, cuentan con las siguientes superficie:

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

3. Respecto al predio de reciente creación que complementa la poligonal, corresponde a un área propiedad del municipio de Querétaro que formó parte de la sección vial del fraccionamiento Tecnológico, la cual de conformidad con la opinión emitida por la Secretaría de Administración cuenta con superficie aproximada de 90.00 m², y que por Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, el H. Ayuntamiento aprobó su Enajenación onerosa mediante venta directa a favor de la solicitante, así como el cambio de uso de suelo de infraestructura vial a uso habitacional, estando en proceso de transmisión de la propiedad mediante escritura pública.

4. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Centro Histórico, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" Número 19, el 1º. de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 012/0002, se observó que los predios identificados como lotes 13 y 14 de la manzana III, cuentan con uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. (H4), en tanto el lote 63 de la manzana I al tener frente a la Avenida Felipe Ángeles, cuenta con uso habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicio (H4S).

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

Así mismo el fraccionamiento se encuentra dentro de la zona de influencia de centros educativos de diversos niveles, entre los que desataca el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores (ITESM Campus Querétaro), ubicado al noroeste y las escuelas Secundarias Federal 5 y General Flores Magón para trabajadores al oriente, teniendo el predio en estudio acceso a través la Avenida Felipe Ángeles, vialidad primaria urbana de conexión y sobre la que se han instalado actividades comerciales y de servicios, y la calle Botánica que corresponde a una vialidad secundaria urbana de carácter local, en la que se cuenta exclusivamente con usos habitacionales.

6. Respecto al uso que pretende el promotor para llevar a cabo en el sitio, corresponde a servicios de alojamiento con la edificación de una residencia para estudiantes, con lo que se pretende apoyar en la atención de alumnos de los centros educativos de nivel medio y superior existentes dentro de la zona de influencia, con acceso a través de la Avenida Felipe Ángeles mediante la fusión de los predios en estudio a fin de conformar una unidad topográfica, con lo que se tendría una superficie aproximada de 640.30 m², desarrollando un edificio integral desarrollado en planta baja considerada para área social y de recreación, y cuatro niveles para el área de dormitorios, con 40 dormitorios, distribuidos de la siguiente manera:

Planta Baja: Estacionamiento con capacidad para 4 vehículos, vigilancia, sala de convivencia, bodega, administración, módulo de sanitarios para hombres, módulo de sanitarios para mujeres, elevador, sala de estudio con terraza compartida, cocina-comedor común y áreas verdes.

Niveles 1 al 4: Área para diez dormitorios por nivel, con baño completo y terraza cada uno, para un total de 40 dormitorios.

7. Derivado de la propuesta del promotor y una vez revisada la tabla de usos de suelo del citado instrumento urbano de planeación, se verifico que en los lotes que cuentan con uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. (H4) no es permitido el uso para servicio de alojamiento pretendido, siendo que en una zonificación secundaria para uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S) es permitido la instalación de Hoteles, albergues, hostales y casas de huéspedes, y afines a actividades de alojamiento, por lo que el uso de suelo para la totalidad de la poligonal se deberá homogenizar para dicha clasificación, lo que no exime de respetar en su proyecto los parámetros de construcción y de la normativa por zonificación del referido instrumento de

planeación urbana, y el Reglamento de Construcción para el municipio de Querétaro, lo que incluye la dotación de cajones de estacionamiento que le sean indicados.

8. De visita al sitio, para conocer las características de la zona, se observó que los predios en estudio son colindantes entre sí, lo que permite que se pueda conformar una poligonal para llevar a cabo el proyecto que se pretende llevar a cabo, colindando los predios al Norte con el desarrollo habitacional denominado Rinconada Los Pirules, se cuenta con acceso a través de la calle Botánica y Felipe Ángeles, encontrándose esta última desarrollada a base de una carpeta asfáltica en regular estado de conservación contando además con banquetas y guarnición de concreto, la zona en la que se ubica cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el Cambio de Uso de Suelo a uso Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los lotes 13 y 14 de la manzana III del fraccionamiento Tecnológico y el lote de reciente creación adquirido al municipio de Querétaro conforme al Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2017, ubicados en la Avenida Felipe Ángeles y calle Botánica; delegación municipal Centro Histórico, de esta ciudad, con la finalidad de realizar un proyecto integral con el lote 63 de la manzana I del mismo fraccionamiento, para la construcción de una edificación para destinares como residencias para estudiantes.**

Lo anterior debido a que el predio cumple con los requerimientos de ubicación y superficie necesarios para lo pretendido, al considerar un proyecto integral que permitirá apoyar en la dotación de servicios de alojamiento para estudiantes, con déficit en la zona, con un proyecto adecuado para la edificación de un espacio con las condiciones adecuadas para su actividad, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social en la zona, permitiendo así mismo equilibrar la estructura urbana con la dotación de servicios a fin de evitar desplazamientos innecesarios de los alumnos a los que se prestará el servicio, quedando sujeto al impacto que su uso genere en la zona al encontrarse dentro de una zona habitacional, donde su acceso deberá ser exclusivamente por la Avenida Felipe Ángeles, así como cumplir con las siguientes condicionantes

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención de la fusión de predios, dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y licencia de funcionamiento como servicio de hospedaje y demás que requiera para la realización de su proyecto, conforme a la normatividad y respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para su actividad, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, ya que no se permitirá el uso de vía pública para no afectar a los colonos, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Queda condicionado el uso exclusivo para servicio de hospedaje para residencia para Estudiantes, para lo cual debe tramitar la licencia de funcionamiento correspondiente ante la autoridad municipal.
- En 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, que incluya la habilitación de banquetas al frente de su propiedad.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.
- Presentar 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.
- 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 de los predios por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado.
- 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.”

12. Que mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 4 de septiembre de 2017, signado por la ciudadana Consuelo Ruiz Rubio, informa lo siguiente: “...*Estoy de acuerdo en que se me autorice el uso de suelo (H4S) para los fines pretendidos...*”

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, misma que se cita dentro del considerando 11 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 presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/6371/2017 de fecha 5 de septiembre de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II 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. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considera Viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los lotes 13, 14 y el lote de reciente creación ubicado entre éstos, todos de la Manzana III del Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica 194/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible; toda vez que el proyecto integral a desarrollar, permitirá apoyar en la dotación de servicios de alojamiento para estudiantes, con déficit en la zona, con un proyecto adecuado para la edificación de un espacio con las condiciones adecuadas para su actividad, con lo que se fortalecerá la modernización del equipamiento de carácter social en la zona, permitiendo así mismo equilibrar la estructura urbana con la dotación de servicios a fin de evitar desplazamientos innecesarios de los alumnos a los que se prestará el servicio...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para los lotes 13, 14 y el lote de reciente creación ubicado entre éstos, todos de la Manzana III del Fraccionamiento Tecnológico, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la opinión técnica 194/17 citada dentro del considerando 11 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica con número de folio 194/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 11 del presente instrumento.

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

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

QUINTO. Queda condicionado el uso de suelo exclusivamente para servicio de hospedaje para residencia de Estudiantes, por lo que la solicitante debe tramitar la licencia de funcionamiento correspondiente ante la autoridad municipal, asimismo el acceso al predio deberá ser exclusivamente por la Avenida Felipe Ángeles.

SEXTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes impuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar a la revocación del mismo.

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 los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Centro Histórico, y notifique a la ciudadana Consuelo Ruiz Rubio."

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**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal habitacional de tipo popular denominado “**HACIENDA DE CORTES**”, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: “**CONDominio A: 98 VIVIENDAS, CONDOMinio B: 66 VIVIENDAS, CONDOMinio C: 114 VIVIENDAS Y CONDOMinio D: 52 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609067** autorizado en fecha 23 de febrero del año 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado Tlacote el Bajo sin número, Lote 4 Manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, con superficie de 25,646.768 m² perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, una unidad condominal con 330 viviendas, desarrolladas de la siguiente manera: Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas.

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

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

9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600171** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la unidad condominal Habitacional, de tipo popular, denominada **"HACIENDA DE CORTES"**, ubicada en calle Real de Minas sin número, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: **"Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas"**.

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

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0356/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 10 de marzo de 2017, emite prorroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, hasta el día 27 de agosto de 2017, para el conjunto habitacional para 556 viviendas y 20 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Hacienda de Cortes.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Las Haciendas, del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, donde se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de áreas verdes, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento Las Haciendas.

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 \$ 3,296.65 (Tres mil doscientos noventa y seis pesos 65/100 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	\$	11,674,883.61	x1.875%	\$	218,904.07
--------------------------	----	---------------	---------	----	------------

Total					\$ 218,904.07
(Doscientos dieciocho mil novecientos cuatro pesos 07/100 M. N.)					

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **Unidad Condominal** habitacional de tipo popular denominada **“HACIENDA DE CORTES”**, ubicada en calle Real de Minas sin número, lote 4, manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 25,646.768 m², consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: **“Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas”**.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 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.

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

3. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible plano de Visto Bueno del Proyecto de la Comisión Estatal de Electricidad para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada Hacienda de Cortes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

5. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública número 45,649, en la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito del fraccionamiento Las Haciendas, donde se encuentra Unidad Condominal Hacienda de Cortes, a favor del Municipio de Querétaro.

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 Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para la **UNIDAD CONDOMINAL** habitacional de tipo residencial denominada **“HACIENDA DE CORTES”**, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4, manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo de esta ciudad, con una superficie de 25,646.768 m², consistente en 4 condominios conformados de la siguiente manera: **“Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas”**.

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

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

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible plano de Visto Bueno del Proyecto de la Comisión Estatal de Electricidad para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada Hacienda de Cortes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada Hacienda de Cortes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública número 45,649, en la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito del fraccionamiento Las Haciendas, donde se encuentra Unidad Condominal Hacienda de Cortes, a favor del Municipio de Querétaro.

SEXTO. 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.

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

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

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

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

DECIMO PRIMERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología el Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Popular denominada “Hacienda de Cortes”, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, como se señala en el Resolutivo 4 del Dictamen, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 9 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.
- De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 25 de septiembre de 2015 a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, y mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la cual tiene entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:
- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 - b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, publicado en la Gaceta Municipal Año I, No. 1, Tomo II de fecha 20 de octubre de 2015, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” No. 81, Tomo CXLVIII, de fecha 23 de octubre de 2015; el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro acordó lo siguiente “... **ACUERDO... SEGUNDO.** *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro...*”
5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” , la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro
6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde **a los Municipios** la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios GTH, 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 “**HACIENDA DE CORTES I-A**”, perteneciente a la Unidad Condominal “**Hacienda de Cortes**”, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4, manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente “**98 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

4. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N, Municipio de Querétaro. que incluye lo correspondiente a la unidad condominal Hacienda de Cortes.
5. Mediante oficio SM/DO/154/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, la Dirección de Operación adscrita a la Secretaría de Movilidad, emite la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, respecto a un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente a la unidad condominal Hacienda de Cortes.
6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609067** autorizado en fecha 23 de febrero del año 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado Tlacote el Bajo sin número, Lote 4 Manzana 1 del Fraccionamiento Las Haciendas, con superficie de 25,646.768 m² perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, una unidad condominal con 330 viviendas, desarrolladas de la siguiente manera: Condominio A: Noventa y ocho (98) viviendas, Condominio B: sesenta y seis (66) viviendas, Condominio C: Ciento catorce (114) viviendas, Condominio D: Cincuenta y dos (52) viviendas.
7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, emite la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 556 viviendas y 20 lotes comerciales del desarrollo al que denomina como Las Haciendas 1ª Etapa, ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente a la unidad condominal Hacienda de Cortes.
8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/2216/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 23 de noviembre de 2016, emite la Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el desarrollo urbano de un conjunto habitacional para 43 viviendas y 3 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente a la unidad condominal Hacienda de Cortes.
9. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600172** de fecha 14 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el condominio Habitacional, de Tipo Popular, denominado **"HACIENDA DE CORTES I-A"**, perteneciente a la Unidad Condominal **HACIENDA DE CORTES**, ubicado en calle Real de Minas sin número, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"98 VIVIENDAS"**.
10. La Comisión Estatal de Aguas, emite proyecto autorizado mediante folio 17-001, de fecha 20 de enero de 2017, para el predio ubicado en la Fracción del Ex-Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, Qro., Fraccionamiento Las Haciendas, 1ª Etapa, a solicitud de Desarrollos Inmobiliarios G.T.H., S.A. de C.V., que incluye lo correspondiente a la unidad condominal Hacienda de Cortes.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0356/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 10 de marzo de 2017, emite prorroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas, hasta el día 27 de agosto de 2017, para el conjunto habitacional para 556 viviendas y 20 lotes comerciales, localizado en Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro en lo sucesivo el Desarrollo Las Haciendas, que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Hacienda de Cortes.
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento Las Haciendas, del que mediante escritura pública número 45,649 de fecha 5 de abril de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación Notarial, donde se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de áreas verdes, una superficie de 4,511.104 m² por concepto de plazas y una superficie de 24,765.643 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento Las Haciendas.
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 \$ 7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 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	\$ 286,923.46	x1.875%	\$ 5,379.81
Total			\$ 5,379.81
(Cinco mil trescientos setenta y nueve pesos 81/100 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 **“HACIENDA DE CORTES I-A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **Hacienda de Cortes**, ubicado en calle Real de Minas sin número, Lote 4, Manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“98 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.

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

3. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, los plano de Visto Bueno del Proyecto emitido por la Comisión Estatal de Electricidad para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Hacienda de Cortes I-A, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

4. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el oficio y plano de Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Hacienda de Cortes I-A, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

5. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública número 45,649, en la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito del fraccionamiento Las Haciendas, donde se encuentra el Condominio Hacienda de Cortes I-A, a favor del Municipio de Querétaro.

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 Eugenio Pérez Fernández, Representante Legal de la sociedad Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el condominio habitacional de tipo Popular denominada **“HACIENDA DE CORTES I-A”**, perteneciente a la Unidad Condominal **“Hacienda de Cortes”**, ubicado en calle Real de Minas sin número, lote 4 de la manzana 1, Etapa 1, Fraccionamiento Las Haciendas, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo de esta ciudad, consistente en **“98 VIVIENDAS”**.

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

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

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, los plano de Visto Bueno del Proyecto emitido por la Comisión Estatal de Electricidad para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Hacienda de Cortes I-A, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el oficio y plano de Visto Bueno del Proyecto área de Contenedores de Basura para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Hacienda de Cortes I-A, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, previo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública número 45,649, en la cual se hace constar la Transmisión a Título Gratuito del fraccionamiento Las Haciendas, donde se encuentra el Condominio Hacienda de Cortes I-A, a favor del Municipio de Querétaro.

SEXTO. 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.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 20 DE JULIO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio del 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento "La Espiga", ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, 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, 11 FRACCIÓN 1, 28 FRACCIÓN IV, 156 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. En ese sentido, la aprobación y autorización de desarrollos inmobiliarios, está a cargo del Municipio de Querétaro, de conformidad con el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. En el mismo ordenamiento legal que precede, en su artículo 156, se estipula que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.
5. Por lo anterior, compete al H. Ayuntamiento resolver la solicitud para aceptar en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento "La Espiga", ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González.
6. Mediante escritos presentados en la Secretaría del Ayuntamiento el 25 de abril, 08 de agosto del 2016 y 05 de junio de 2017, el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de la empresa mercantil "Lomas Desarrollo Inmobiliario" S.A. de C.V., solicitó se autorizara en donación a favor del municipio de Querétaro, como parte del 10% solicitado a los desarrollos Inmobiliarios, el predio ubicado al Norte del Fraccionamiento "La Espiga", al cual le corresponde una superficie de 210,964.298 m2, así como la transmisión a título gratuito de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona I, del Fraccionamiento el Campanario.

De igual manera presentó los avalúos comerciales correspondientes a los predios referidos en el párrafo que antecede.

7. Se acredita la propiedad, así como, la Representación Legal con los siguientes instrumentos públicos:

- 7.1 Escritura Pública No. 22,753 (veintidós mil setecientos cincuenta y tres), del 17 de octubre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte, los CC. Valentina Ducoing Nieto, Martha Georgina Ducoing Nieto, Luis Humberto Ducoing Nieto, Alejandro Ducoing Nieto y Mauricio Ducoing Nieto, como parte vendedora y la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, como parte compradora, respecto del predio que se propone a donación, que forma parte de diversos inmuebles que se adquirieron en la misma fecha, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, el 27 de noviembre de 2013, inscrito bajo los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005,

00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0004, 00321452/0004.

- 7.2** Escritura Pública No. 23,329 (Veintitrés mil trescientos veintinueve), del 19 de diciembre del 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, que celebran la sociedad mercantil Hope Integración, Sociedad Anónima de Capital Variable, como Fideicomitente y Fideicomisaria "A", y como segunda parte la Sociedad Mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por sus apoderados ingenieros Rogeiro Castañeda Sachs y José Manuel Silva Rodríguez, como Fideicomitente y Fideicomisaria "B" y como tercera parte Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, denominada Fiduciaria.
- 7.3** Escritura Pública No. 24,693 (Veinticuatro mil seiscientos noventa y tres), del 31 de mayo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Rivera, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 10 del estado de Querétaro, consistente en la constitución de la Sociedad denominada "Hacienda el Campanario" seguido de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 7.4** Escritura Pública No. 30,243 (Treinta mil doscientos cuarenta y tres), del 14 de marzo del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública No. 33 del estado de Querétaro, consistente en la sustitución de la sociedad mercantil Hacienda el Campanario, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisaria "B", en virtud del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1490, a favor de la sociedad mercantil Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- 7.5** Escritura Pública No. 5,793 (Cinco mil, setecientos noventa y tres) del 31 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público No. 113 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, consistente en la protocolización de otorgamiento de poderes de la empresa "Lomas Desarrollo Inmobiliario" S.A. de C.V., a favor de los CC. Alejandro Arámbula González, Luis Arturo Doblada Pesquera, Rogeiro Castañeda Sachs, José Manuel Silva Rodríguez, Pablo Martínez Coghlan, Elizabeth de los Angeles Scoffie Mariz y Juan Carlos García Irabién.

8. Mediante los oficios SAY/DAI/746/2016 y SAY/DAI/1441/2016 del 02 de mayo y 09 de agosto del 2016, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, de la cual era Titular el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el 06 de junio del actual, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica a través del oficio **SEDESO/DDU/COU/EVDU/0644/2017**, bajo el Folio número **113/17** relativa a la aceptación en donación, de un lote considerado como Reserva del Propietario, con superficie de 210,964.298 m², como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el **Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Lomas Desarrollo Inmobiliario, S.A. de C.V., solicita la autorización para que se acepte** en donación, el lote considerado como Reserva del Propietario, con superficie de 210,964.298 m², destinado para Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización de fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca.

Lo anterior con finalidad de incorporar dicho lote, como parte de la superficie que debe ser transmitida al municipio de Querétaro en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de donación para áreas verdes y equipamiento urbano, por la autorización para el desarrollo del citado fraccionamiento.

2. Se acredita la propiedad del predio en estudio, en favor de la Sociedad Mercantil denominada "Hope Integración", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante escritura número 22,753 de fecha 17 de octubre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría número 33 de esta demarcación notarial de la ciudad de Querétaro, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el Sello electrónico de Registro, en los folios inmobiliarios 00080434/0007, 00130375/0007, 00321421/0005, 00321422/0005, 00321423/0005, 00321424/0005, 00321425/0005, 00321426/0005, 00321427/0005, 00321428/0005, 00321429/0005, 00321430/0005, 00321431/0005, 00321432/0005, 00321433/0005, 00321435/0005, 00321436/0005, 00321452/0004 de fecha 27 de noviembre de 2013.

3. Mediante escritura 23,329 de fecha 19 de diciembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Público Titular de la Notaría Número 33 de esta demarcación notarial se hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Identificado con el número 1490, que celebran la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración, Sociedad Anónima promotora de inversión de capital variable, a quien en lo sucesivo se le denomina como Fideicomitente y Fideicomisaria A; de una segunda parte a la Sociedad Mercantil denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., a la cual se le denomina como Fideicomitente y Fideicomisaria B; y de una tercera y última parte a Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien se denomina como Fiduciaria; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con fecha 14 de enero de 2014.

4. En lo que se refiere a la poligonal del predio en estudio, está conformada por los siguientes predios, correspondientes a fracciones de La Ex Hacienda de Menchaca, Delegación Epigmenio González: “El Cerro”, “Paraíso”, “Aventurero”, “La Ladera”, “La Fragua”, “El Bajío”, “Los Lobos”, “La Franja”, “Las Piedras”, “El Plan”, “El Molino”, “Las Rocas”, “El Coyote”, “El Chimal”, “Las Brujas”, “Los Ruiz”, “La Luz” y “Tequendama”, sobre los que mediante la licencia de fusión de predios FUS201400062 de fecha 13 de febrero de 2014, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, se fusionan para conformar una poligonal con superficie de 2,898,409.905 m².

5. Con fecha 14 de marzo de 2016, y mediante escritura 30,243, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría número 33 de la demarcación notarial de Querétaro, se hace constar el primer convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1490, que celebran la Sociedad Mercantil denominada Hope Integración, Sociedad Anónima promotora de inversión de capital variable, a quien en lo sucesivo se le denomina como Fideicomitente y Fideicomisaria A, de una segunda parte a la Sociedad Mercantil denominada Hacienda El Campanario, S.A. de C.V., a la cual se le denomina como Fideicomitente y Fideicomisaria B; y de una tercera y última parte a Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, a quien se denomina como Fiduciaria, con la comparecencia de la Sociedad Mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, a la cual se le denominará como LDI.

6. La anterior Secretaría de Desarrollo Sustentable, antes Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante el dictamen DUS201504607, de fecha 10 de septiembre de 2015, emite el Dictamen de Uso de Suelo para un predio ubicado en fracciones de la Ex. Hda. Menchaca con una superficie de 2'898,409.14 m², para ubicar 13,174 viviendas y 1,173 Locales Comerciales y de Servicios.

7. Posteriormente la antes Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el dictamen DUS201601763, de fecha 14 de marzo de 2016, en el que determina factible la modificación del dictamen de uso de suelo DUS201504607 para ubicar en el predio con superficie de 2'898,409.905 m², 13,174 viviendas, 1,173 locales comerciales y/o de servicios, debido a un ajuste en la superficie del predio.

8. Con base en lo anterior, la antes Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0471/2016, de fecha 15 de marzo de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo Residencial denominado La Espiga, ubicado en fracciones de la Ex. Hacienda de Menchaca.

9. Derivado de la autorización del fraccionamiento, y con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor debe de transmitir mediante escritura pública y a Título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, una superficie de 144,995.130 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 116,007.144 m² y 57,217.454 m² por concepto de áreas verdes, una superficie de 31,730.932 m² por concepto de plazas y una superficie de 209,622.156 m² por concepto de Vialidades del fraccionamiento, quedando pendiente la aceptación por parte del Ayuntamiento, de la donación por concepto de áreas verdes y equipamiento urbano, de un predio ubicado al noreste, el cual está catalogado como Reserva del Propietario en el plano de lotificación, propuesto para garantizar su conservación por parte del municipio, para lo cual será necesario verificar que tengan un valor equiparable al considerar que el área que recibe el municipio debe entregarse habilitada para un uso apto para actividades urbanas.

De acuerdo con la información presentada por el promotor, el área de Reserva del Propietario corresponde a una superficie de 210,964.298 m², la cual de conformidad con lo señalado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, No. 19 de fecha 1º de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 009/0002, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).

10. Es de destacar que el H. Ayuntamiento de Querétaro mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2006, aprobó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de agosto de 2006; publicado en la Gaceta Municipal número 2 año I de fecha 18 de diciembre de 2006; mediante el cual se autoriza el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica a Uso mixto (habitacional con densidades de población de 200 y 300 hab./ha. y Comercial) para los predios identificados como “El Cerro”, “Paraíso”, “Aventurero”, “La Ladera”, “La Fragua”, “El Bajío”, “Los Lobos”, “La Franja”, “Las Piedras”, “El Plan”, “El Molino”, “Las Rocas”, “El Coyote”, “El Chimal”, “Las Brujas”, “Los Ruiz”, “La Luz” y “Tequendama”, correspondientes a Ex Hacienda Menchaca.

Cabe destacar que cada una de las fracciones referidas contaban con diferentes usos de suelo de Preservación Ecológica en sus diferentes modalidades, otorgadas por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes en su momento, como lo eran Protección Ecológica, Protección Especial, Protección Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) y Protección Ecológica Usos Múltiples (PEUM) este último corresponde al uso de suelo con el que contaba de conformidad con los usos de suelo de los Planes Parciales Vigentes en su momento el área propuesta en donación.

11. El promotor propone que el predio se habilite como un parque de senderos, en el que se proporcionen actividades de recreación y deporte, entregándose habilitada por parte del promotor para el uso correspondiente, donde el resto del terreno tenga el propósito de conservación de la reserva forestal y la creación de un corredor ecológico en la zona, sin que se presente una propuesta del proyecto, así como la opinión de la Secretaría de Servicios Públicos municipales para verificar la viabilidad del proyecto y lineamientos a seguir para su conservación dadas sus cualidades ambientales.

12. De consulta al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el área en estudio, se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 100, denominada zona urbana de Querétaro la cual cuenta con una política urbana.

Se hace notar que la zona cuenta con vegetación en su interior y forma parte de un ecosistema que se conserva en buen estado, por lo que se convierte en un pulmón de oxígeno para la ciudad, y a su vez por su ubicación conforma un área de amortiguamiento urbano, por lo que se considera incluir como parte de las áreas establecidas para su conservación.

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

14. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que el área propuesta a otorgar en donación, se localiza al norte de la poligonal en la que se desarrollará el Fraccionamiento la Espiga, y se localiza al norte del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en una zona que no cuenta actualmente con infraestructura urbana, contando la superficie propuesta a otorgar en donación con amplias zonas vegetadas con cactáceas, arbustos, matorrales, y árboles de altura considerable.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable, la aceptación en donación, de un lote considerado como Reserva del Propietario, con superficie de 210,964.298 m², destinado para Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE), como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento La Espiga, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, siempre y cuando el valor del terreno a transmitir, sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

Lo anterior para su conservación y en permuta como parte de la superficie que debe ser transmitida al municipio de Querétaro en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de donación para Equipamiento Urbano y Espacios Abiertos (áreas verdes), derivada de la autorización del fraccionamiento La Espiga, dadas sus cualidades ambientales, así como a sus características físicas y biológicas, mismas que son congruentes con los lineamientos de los instrumentos de planeación urbana, en los que se considera la zona como área de Preservación Ecológica Protección Especial, que corresponde a un área destinada a la conservación del medio ambiente, lo que genera un pulmón de oxígeno para la ciudad, dada la extensión en superficie del predio, con lo cual además se genera un área de amortiguamiento y se delimita el área de crecimiento de la mancha urbana en la zona, garantizando la preservación y la conservación del sitio y la abundante vegetación existente en su interior, lo cual es congruente con lo señalado en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015 – 2018, que en el programa denominado nuestra ciudad, dentro de sus líneas de acción contempla el diseñar y llevar a cabo las medidas para la atención y cuidado del medio ambiente, así como generar un cinturón de áreas protegidas en los límites de la ciudad; sin embargo el promotor debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- A fin de determinar que la superficie a transmitir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado, es necesario que el promotor en coordinación con la Secretaría de Administración realicen los avalúos comerciales correspondientes por un perito valuador colegiado y con registro, donde el costo será cubierto por el solicitante y que los avalúos deberán ser validados por la Dirección de Catastro, y en caso de que exista un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir por el promotor al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar, debe contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el Código Urbano del Estado de Querétaro en el Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, toda vez que el área a transmitir, deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- Realizar el trámite para la transmisión a favor del Municipio de Querétaro y mediante escritura pública del área propuesta en donación, para lo cual se debe coordinar con la Secretaría de Administración, así como con la Oficina del Abogado General, haciendo notar que de existir alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.

- A fin de determinar la habilitación que propone llevar a cabo el desarrollador en el predio, es necesario que se coordine con personal de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que dicha dependencia valide y autorice la propuesta del desarrollador y/o le señale los lineamientos y características que debe considerar para la habilitación del espacio.

- Se otorga un plazo no mayor a 12 meses a partir de la publicación del presente, a fin de que se de 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, 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, 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...”

10. Asimismo mediante los oficios SAY/DAI/747/2016 y SAY/DAI/1440/2016, del 02 de mayo y 09 de agosto del 2016, respectivamente, la Secretaría de Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Movilidad, emitiera opinión técnica y/o sus consideraciones debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y según lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, ésta tiene las siguientes atribuciones:

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

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

11. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, Secretario de Movilidad, el 15 de noviembre del 2016, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el estudio técnico a través del oficio **SEMOV/1294/2017**, bajo el Folio número **ETM/127/2016**, relativa a la Aceptación en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, cuyo contenido es el siguiente:

“... OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, respecto a la petición realizada por el C. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Lomas Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V. quien solicita autorización para dar el donación a favor del Municipio de Querétaro como parte del 10% solicitado a los desarrollos inmobiliarios dentro del Art. 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el predio ubicado al Norte del Fraccionamiento La Espiga, el cual cuenta con una superficie de 210,964.298 m2 se determina que el predio no cuenta con infraestructura vial, peatonal y ciclista que permita garantizar el fácil acceso a todos los lotes.

Derivado de lo anterior y considerando el potencial valor ambiental y recreativo del predio, esta Secretaría considera que en materia de movilidad, puede resultar viable condicionado lo solicitado, en tanto se garantice que el predio cuente con infraestructura vial construida que permita el acceso adecuado, seguro y eficiente al predio, mediante al menos una vialidad que conecte al predio en estudio con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, la cual debe tener una sección constante mínima de 20 metros, contar con dos sentidos viales, contar con camellón central que divida ambos sentidos viales, y contar con banquetas en ambos márgenes, con sección mínima de 2 metros cada una (sin contar la guarnición). Dicha vialidad debe tener un margen de contacto con el lindero del predio que se pretende donar de al menos 200 metros lineales, lo anterior a efecto de garantizar su adecuada accesibilidad y capacidad vial suficiente para soportar los viajes potenciales generados hacia la zona, considerando que de acuerdo a la superficie total del predio dicha zona tendrá influencia regional.

Derivado de lo anterior y considerando el potencial valor ambiental y recreativo del predio, esta Secretaría considera que en materia de movilidad, puede resultar viable condicionado lo solicitado, en tanto se garantice que el predio cuente con infraestructura vial construida que permita el acceso adecuado, seguro y eficiente al predio, mediante al menos una vialidad que conecte al predio en estudio con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, la cual debe tener una sección constante mínima de 20 metros, contar con dos sentidos viales, contar con camellón central que divida ambos sentidos viales, y contar con banquetas en ambos márgenes, con sección mínima de 2 metros cada una (sin contar la guarnición). Dicha vialidad debe tener un margen de contacto con el lindero del predio que se pretende donar de al menos 200 metros lineales, lo anterior a efecto de garantizar su adecuada accesibilidad y capacidad vial suficiente para soportar los viajes potenciales generados hacia la zona, considerando que de acuerdo a la superficie total del predio dicha zona tendrá influencia regional.

Por lo tanto, en caso de que el H. Ayuntamiento considere autorizar la solicitud motivo de análisis, se recomienda, sean evaluados los costos y beneficios de autorizar lo solicitado, a efecto de garantizar el mayor beneficio para el Municipio de Querétaro y sus habitantes, sin detrimento de la calidad de vida de los habitantes del desarrollo inmobiliario proyectado, estimados en hasta 65,870 habitantes, garantizando un equilibrio adecuado y una correcta distribución del espacio público, áreas verdes y zonas destinadas a equipamiento urbano, en balance con las densidades asignadas al predio, cambios de uso de suelo autorizados y el proyecto de lotificación que sea autorizado, a efecto de no generar un déficit de acceso efectivo per cápita a equipamiento. En dicho sentido se recomienda sean definidas por la instancia correspondiente, aquellas superficies no susceptibles de donación, que no podrán ser consideradas dentro del diez por ciento establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, las superficies adicionales que el solicitante deberá donar en consecuencia, y en caso de aplicar, los mecanismos de compensación correspondientes que deban ser aplicados a efecto de garantizar el mayor beneficio para el Municipio, a efecto de garantizar el cumplimiento de la superficie de donación respecto a las características que deberán cumplir las áreas de transmisión gratuita de acuerdo a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

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 y consideradas para autorizaciones, licencias y permisos posteriores. 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...”

12. Recibidas en la Secretaría del Ayuntamiento las citadas opiniones técnicas, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3595/2017 de fecha 06 de junio 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. En reunión de trabajo la Comisión, dictaminó que, una vez realizado el análisis correspondiente en el ejercicio de las facultades que le asiste, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la donación un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, siempre y cuando el valor de los terrenos a transmitir, sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

14. Por lo que en términos del artículo 2225 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que establece que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, por medio del presente Acuerdo es de aceptarse y se acepta en donación, un lote considerado como Reserva del Propietario, así como la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, con base en la opinión Técnica número 113/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

15. Los bienes que se aceptan en donación serán del dominio público con las características inherentes de los mismos como son, la imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 9, 10 y 18 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 32 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE ACEPTA LA DONACIÓN de un lote considerado como Reserva del Propietario, como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en predios de la Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en la opinión técnica con folio **113/17**, señalada en el considerando 9 nueve del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la transmisión a título gratuito y entrega al Municipio de Querétaro, de la vialidad ubicada en la fracción 1, de la zona 1, del Fraccionamiento el Campanario, misma que se considerará como parte de la superficie que debe ser donada al municipio de Querétaro por concepto de autorización del fraccionamiento “La Espiga”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se instruye al promovente para que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sostenible, lleve a cabo el trámite correspondiente a efecto de que la vialidad descrita en el Resolutivo que antecede, sea reconocida y se le asigne la nomenclatura que corresponda.

CUARTO. El peticionario deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los considerandos 9 nueve y 11 once del presente instrumento.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en coordinación con la Dirección Municipal de Catastro, considere los avalúos descritos en el Considerando 6, mismos que deberán ser validados por esta última Dependencia, en el entendido de que de requerirse especificaciones concretas y diversas de los mismos, se deberán de realizar las gestiones correspondientes y avalúos comerciales faltantes con el Visto Bueno de la Dirección Municipal de Catastro, a fin de determinar que las superficies sean equiparables en su valor como terreno urbanizado y habilitado, en caso de que existiera un faltante en cuanto al porcentaje de la superficie a transmitir, se deberá de contemplar una superficie adicional al interior del desarrollo a generar, al momento de realizar los trámites correspondientes para la autorización del fraccionamiento a desarrollar.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, a través de la Oficina del Abogado General, para que en coordinación de la Secretaría de Administración, integre los expedientes técnicos y lleve a cabo los trámites necesarios para la formalización del o los contratos de donación, de los predios descritos en los Resolutivos Primero y Segundo de este Acuerdo, mismos que deberán de constar en escritura pública debidamente inscrita el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y deberá remitir el primer testimonio a la Secretaría de Administración y una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para conocimiento.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración realizar el trámite que corresponda a fin de que los predios que se aceptan en donación se den de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorporen al dominio público de éste.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que valide y autorice la propuesta del desarrollador y/o señale los lineamientos y características que debe considerar para la habilitación del espacio.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Catastro y el donante para que realicen los trabajos técnicos correspondientes, mismos que correrán a cuenta del solicitante, a efecto de que quede definida la superficie real de los predios descritos en los Resolutivos Primero y Segundo del presente Acuerdo, en la inteligencia de que los resultados que deriven de dichos trabajos, serán tomados como los oficiales.

DÉCIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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 Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno a través de la Oficina del Abogado General, a la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección Municipal de Catastro y a la Secretaría de Administración para que den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de las mismas.

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 Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Oficina del Abogado General, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique al Representante Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1,490..."

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

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

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;
- VI. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
- VII. Autorización para venta de las unidades privativas; y**
- V. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “IBIS”, ubicado en calle Valle Central número 352, Lote 30 Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en: “**99 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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 notaria 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 140211801080015, 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 IBIS.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, emite la aprobación del proyecto para el suministro de energía eléctrica y planos sellados de fecha 21 de septiembre de 2015, requerido para Fraccionamiento Ciudad del Sol – Valle de Santiago III – Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Boulevard Peñaflor s/n, para las Parcelas F-135, F-136, F141 y F142, Municipio de Querétaro, del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio IBIS.

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

8. Mediante oficio número **SSPM/DAAP/0068/2016** 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 “**IBIS**” propuesto en el predio, ubicado en lote 30 manzana 3, en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

9. Mediante Escritura Pública número 18,571 de fecha 10 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, notario adscrito a la notaría número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001, 00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001, 00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Dictamen Técnico de fecha 5 de abril de 2016, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización para la venta de lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento de Tipo Popular Denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.

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. Así mismo y como complemento a las áreas transmitidas al municipio, mediante escritura No. 34,226 de fecha 03 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, se hace contar la protocolización del Dictamen Técnico, de fecha 17 de septiembre de 2015, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, así como la Donación a favor del Municipio de Querétaro, de una superficie de 1,241.50 m² por concepto de área verde y una superficie de 43,098.06 m² por concepto de Vialidades del Fraccionamiento; inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 524842/001, 524843/001, 524842/002, 524843/002, 524842/003, 524843/003, y 524842/004, 524843/004 de fecha 11 de diciembre de 2015.

12. 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.

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

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-117/17**, de fecha 13 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**IBIS**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 30, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle

de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,153.63 m², consistente en **"99 VIVIENDAS"**.

15. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-117/17**, de fecha 13 de julio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"IBIS"**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto 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-7347441 de fecha 26 de julio de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7347440 de fecha 26 de julio de 2017, por la cantidad de \$47,706.00 (Cuarenta y siete mil setecientos seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 48, Año II, Tomo I, de fecha 05 de septiembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 61 Tomo CL, de fecha 1 de septiembre de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/3376/2017 de fecha 03 de agosto de 2017, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado "IBIS"**, ubicado en calle Valle Central número 352, perteneciente al fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 36.96% 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 \$2,085,280.53 (Dos millones ochenta y cinco mil doscientos ochenta pesos 53/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$2,544,322.76	X	63.04%	X	100% + 30%
Total Fianza			\$2,085,280.53	

(Dos millones ochenta y cinco mil doscientos ochenta pesos 53/100 M.N.).

17. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3376/2017 de fecha 03 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-03000-0 fecha 03 de agosto de 2017, emitida por la Afianzadora ASERTA, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$2,085,280.53 (Dos millones ochenta y cinco mil doscientos ochenta pesos 53/100 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 Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/1233/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 20 de julio de 2017, emite prorroga hasta el día 18 de enero de 2018, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, del conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo denominado Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio IBIS.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201704294** de fecha 15 de septiembre de 2017, autoriza la construcción de 6,100.38 m², Áreas Descubiertas de 131.50 m² (estacionamiento visitas), el bardado de 475.25 ml y el Alineamiento de 40.55 ml, para noventa y nueve (99) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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 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 "IBIS"**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 "IBIS"**, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "IBIS"**, ubicado en calle Valle Central número 352, Lote 30, Manzana 3, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 10,153.63 m², consistente en: **"99 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 \$7,145,857.13 (Seis millones setecientos ochenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cinco pesos 13/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 6,100.38 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número LCO201704294, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "IBIS"**, ubicado en calle Valle Central número 352, Lote 30, Manzana 3, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", Sección Valle de Santiago Sector III, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, y una superficie de 10,153.63 m², consistente en: **"99 VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 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 Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, representante legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"IBIS"**, ubicado en calle Valle Central número 352, Lote 30, Manzana 3, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 10,153.63 m², consistente en: **"99 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 20 y 21 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.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 60 días hábiles, la factibilidad vigente para el servicio de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, emitido por la Comisión Estatal de Aguas.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 20 DE SEPTIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de Septiembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la tabla de superficies equivalentes a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓNES I, II Y V INCISOS A, D Y F DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F Y 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ARTÍCULO 15 FRACCIÓN IV DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017; 9, 14 FRACCIÓN III, 17 FRACCIONES I, VII Y XI, 143, 144, 145, 163, 164, 165 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA; ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Las Relotificaciones se podrán llevar con la autorización del Ayuntamiento y de acuerdo con el plan municipal de desarrollo urbano respectivo.
3. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016, se aprobó el *“Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.”*
4. Que en el resolutivo QUINTO del Acuerdo referido en el punto que antecede se señala: *“Prevía publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y determinen en dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro” aplicable al momento del pago, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.”*
5. Que la Secretaría de Finanzas es la dependencia municipal facultada para la recaudación de los ingresos municipales, de conformidad a lo establecido por el artículo 2 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas.
6. Que la fracción IV del artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, establece que se causará y pagará Impuesto sobre relotificación de Predios.
7. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el Lic. Luis Manuel Vital Montes representante legal de la Sociedad Mercantil denominada Paro de Qro 1 S.R.L de C.V., solicita *“...presentar al Honorable Cabildo la rectificación del cuadro comparativo de superficies generales, respecto de la Relotificación autorizada al Fraccionamiento Lomas de San Ángel en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre de 2016. Lo anterior con la finalidad de que la secretaría de Finanzas esté en*

posibilidades de calcular debidamente los impuestos correspondientes.”; lo anterior de conformidad con la siguiente tabla de superficies, misma que según señala el solicitante, es equivalente a la de la relotificación autorizada:

CUADRO SUPERFICIES GENERALES								
FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN ANGEL								
	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010				RELOTIFICACION PROPUESTA			
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	No. de viviendas	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	No. de viviendas
Superficie vendible habitacional	61,085.95	53.27%	157	802	58,940.59	51.40%	166	802
Superficie vendible comercial y servicios	15,106.35	13.17%	23	0	15,684.44	13.68%	16	0
Donación	13,818.57	12.05%	0	0	13,819.34	12.05%	1	0
Reserva del propietario	0	0.00%	0	0	398.75	0.35%	3	0
Vialidades	24,667.80	21.51%	0	0	25,835.55	22.53%	0	0
Total	114,678.67	100.00%	180	802	114,678.67	100.00%	186	802

				ETAPA 2 (ANTES ETAPA 1 MANZANA 4 LOTES DEL 62 AL 86 HABITACIONALES , ANTES ETAPA 1 MANZANA 3 LOTES 2 AL 6, ANTES ETAPA 1, MANZANA 4 LOTE 39)			
				TOTAL ETAPA 1			
				Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010	RELOTIFICACION PROPUESTA		
USO	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	SUPERFICIE M2	No. de viviendas	No. De lotes	%
Superficie vendible habitacional	16,433.84	48.12%	26	20,299.09	146	27	39.80%
Superficie vendible comercial y servicios	12,987.94	38.03%	5	12,408.89	0	9	24.33%
Donación	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%
Reserva del propietario	0	0.00%	0	199.87	1	0	0.39%
Vialidades	4,729.70	13.85%	0	18,096.61	0	0	35.48%
Total	34,151.48	100.00%	31	51,004.46	147	36	100.00%

		TOTAL ETAPA 2		ETAPA 1 (ANTES ETAPA 2 MZA-IV LOTES DEL 1 AL 38)				
	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACION PROPUESTA				
USO	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	SUPERFICIE M2	No. de viviendas	No. De lotes	%	
Superficie vendible habitacional	4,196.57	68.63%	38	4,196.57	209	38	100.00%	
Superficie vendible comercial y	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%	

servicios							
Donación	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%
Reserva del propietario	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%
Vialidades	1,918.19	31.37%	0	0	0	0	0.00%
Total	6,114.76	100.00%	38	4,196.57	209	38	100.00%

		TOTAL ETAPA 3		ETAPA 4 (ANTES ETAPA 3 MANZANA IV LOTE 40 AL 47, 49 AL 52, 54 AL 58 Y 60 AL 61)			
Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010				RELOTIFICACION PROPUESTA			
USO	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	SUPERFICIE M2	No. de viviendas	No. De lotes	%
Superficie vendible habitacional	17,280.82	85.75%	22	17,270.91	418	19	79.60%
Superficie vendible comercial y servicios	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%
Donación	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%
Reserva del propietario	0	0.00%	0	0	0	0	0.00%
Vialidades	2,871.46	14.25%	0	4,425.55	0	0	20.40%
Total	20,152.28	100.00%	22	21,696.46	418	19	100.00%

		TOTAL ETAPA 4		ETAPA 3 (ANTES ETAPA 4 MANZANA 1 COMPLETA)			
Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010				RELOTIFICACION PROPUESTA			
USO	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	SUPERFICIE M2	No. de viviendas	No. De lotes	%
Superficie vendible habitacional	11,183.64	50.21%	41	12,575.28	85	35	71.67%
Superficie vendible comercial y servicios	818.7	3.68%	7	1,564.77	0	4	8.92%
Donación	52.66	0.24%	0	0	0	0	0.00%
Reserva del propietario	0	0.00%	0	92.38	0	1	0.53%
Vialidades	10,219.19	45.88%	0	3,313.39	0		18.88%
Total	22,274.19	100.00%	48	17,545.82	85	40	100.00%

		TOTAL ETAPA 5		ETAPA 3 (ANTES ETAPA 5 MANZANA 2 LOTES DEL 02 AL 17 Y 19 AL 35, ANTES ETAPA 5 MANZANA 3 LOTES 4 AL 17, MANZANA 2 LOTES 1, 3 Y 18)			
Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010				RELOTIFICACION PROPUESTA			

USO	SUPERFICIE M2	%	No. De lotes	SUPERFICIE M2	No. de viviendas	No. De lotes	%
Superficie vendible habitacional	12,001.00	37.52%	30	4,598.24	47	47	22.50%
Superficie vendible comercial y servicios	1,299.71	4.06%	11	1,710.78	0	3	8.37%
Donación	13,765.91	43.04%	0	13,819.34	0	1	67.63%
Reserva del propietario	0	0.00%	0	306.37	0	2	1.50%
Vialidades	4,919.34	15.38%	0	0	0	0	0.00%
Total	31,985.96	100.00%	41	20,434.73	81	53	100.00%

Derivado de lo anterior dicha petición que fue integrada al expediente número 040/DFCP.

8. Mediante la escritura pública número 17724 de fecha 25 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Martín León Orantes, titular de la notaría número 238 del entonces Distrito Federal, hace constar el nombramiento de los miembros del consejo de gerentes, la revocación de poderes, el nombramiento de apoderados a favor de los señores Enrique Alberto Ross Acuña, Alejandro Ross Acuña, Álvaro Rivera Coronel, Hilario Medina Ledon, Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Luis Manuel Vital Montes; que realiza "PARO DE QRO 1", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y resultan de la protocolización del Acta de Asamblea General de Socios.

9. Mediante oficio SAY/DAI/1826/2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera sus consideraciones o visto bueno relativo a la solicitud planteada y descrita en el considerando 7 de este instrumento; dependencia que mediante oficio correspondiente informa que no existe inconveniente respecto de la solicitud del promotor señalando lo siguiente:

"Por instrucción del Secretario de Desarrollo Sostenible y en atención a su oficio SAY/DAI/1826/2017 mediante el cual solicita las consideraciones correspondientes a la rectificación del cuadro comparativo de superficies generales del Fraccionamiento Lomas de San Ángel, cuya Relotificación fue autorizada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2016, con la finalidad de que la Secretaría de Finanzas esté en posibilidad de realizar el cálculo de impuestos correspondiente.

Al respecto y una vez analizada la información presentada, se verificó que si bien existe una modificación a la estructura de las etapas, lo que deriva en la modificación de las superficies generales del Fraccionamiento, solamente se incrementa en 6 lotes el total autorizado, pasando de 180 a 186 lotes del fraccionamiento, cabe aclarar esto fue resultado de la redistribución de las etapas que pasaron de 5 a 4 etapas autorizadas, donde se incrementó el número de lotes en algunas etapas, mismos que se disminuyeron con la desaparición de la etapa 5."

10. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento las consideraciones y/o visto bueno por parte de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

11. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó, que una vez realizado el análisis correspondiente en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión, así como al máximo Órgano de Gobierno Municipal, se considera viable la autorización de la tabla de superficies equivalentes a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, autorizada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016, según lo establecido en el considerando 9 del presente acuerdo; y toda vez que la misma es meramente para estar en posibilidad de recaudar los impuestos correspondientes a la relotificación de referencia..."

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la tabla de superficies equivalentes a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016, de conformidad a lo establecido en el considerando 9 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a realizar el cobro del impuesto por Relotificación establecido en el artículo 15 fracción IV de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, de conformidad a la tabla de superficies equivalentes a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, autorizada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016, citada dentro del considerando 9 del presente Acuerdo.

TERCERO. El promotor deberá cubrir el pago del impuesto señalado en el resolutivo anterior, de conformidad a lo autorizado en este acuerdo.

CUARTO. Quedan subsistentes todas las obligaciones establecidas en el *“Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad.”*, aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016; debiendo cumplirlas el promotor en los tiempos y plazos establecidos.

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.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Administración, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Oficina del Abogado General, Dirección de Desarrollo Urbano, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y notifique a la persona moral PARO DE QRO. 1, S DE R.L. DE C.V. a través de su Representante Legal.”

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 ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios, para el predio identificado como Lote 2, Manzana 3, Zona 1, ubicado en la calle 21 de Junio número 25, perteneciente al poblado de San Jose el Alto II, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Mónica de la Luz Méndez del Valle, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS), para el predio ubicado en la calle 21 de junio número 25, Carretera Chichimequillas, San José el Alto, identificado con Clave Catastral 140110103003002 y superficie de 2,000 m², Delegación Municipal Epigmenio González; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **048/DAI/2017**.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 15,797 de fecha 08 de febrero de 2005, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 171776/1 de fecha 31 de marzo de 2005.
6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1072/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita una opinión técnica debidamente fundada y motivada, dependencia que mediante oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/0558/2017 de fecha 23 de mayo de 2017, remitió la opinión técnica número 100/17 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, la C. Mónica de la Luz Méndez del Valle, solicita el Cambio de Uso de Suelo de uso habitacional con densidad de Población de 300 hab./Ha. (H3) a uso Comercial y Servicios, para el predio ubicado en calle 21 de Junio N°25, identificado con clave catastral 14 01 101 03 003 002, superficie de 2,000 m², San José el Alto; Delegación Municipal Epigmenio González.

Lo anterior, con la finalidad de obtener la Licencia de Funcionamiento para ubicar una bodega ó almacén para compraventa de acero, el cual forma parte del Asentamiento Humano denominado Independencia.

2. Se acredita la propiedad del lote de terreno marcado con el numero 2, Manzana 2, de la zona 1 , perteneciente al poblado de San José el Alto II, a favor de la C. Mónica de la Luz Méndez del Valle, mediante escritura 15,797, de fecha 8 de febrero de 20105, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Público Titular de la Notaría numero 25 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio Real 171776/1 de fecha 31 de marzo de 2005.

De conformidad con lo señalado en la escritura de propiedad referida, el predio cuenta con una superficie de 2,000 m².

3. Revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no.19, de fecha 1° de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio plan desarrollo 009/0002, se verifica que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3).

4. Con base a lo referido en el antecedente 3 de presente documento, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS201503482 de fecha 15 de mayo, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional y servicios con densidad de población de 300 hab./ha. Sobre vialidad secundaria. Derivado de lo cual con base a su ubicación y que de acuerdo a la tabla de normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, lo pretendido está considerado como prohibido, aunado a que se pretende modificar el 100% del predio a uso habitacional a servicios, lo cual está considerado como prohibido.

5. El Asentamiento Humano denominado Independencia, dentro del cual se localiza el predio en estudio, se encuentra en la zona conocida como San José el Alto II, en la Delegación Epigmenio González, al oriente de la carretera a Chichimequillas, en una fracción de la zona de uso común del Ejido San José El Alto, la cual a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), se llevó a cabo el proceso de regularización y titulación de la propiedad de los lotes a favor de sus poseedores, con base en los planos manzaneros lotificados de la zona 01 del Ejido de San José El Alto correspondiente a San José El Alto II, autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado, mediante el folio 017895 de fecha 30 de mayo del 2003.

La zona de San José El Alto II, se inició como un desarrollo irregular sobre el que se instalaron mezclados con viviendas áreas en que se establecieron bodegas y locales comerciales, de servicios e industriales, debido a que se llegó a considerar el sitio viable para establecer actividades de tipo industrial, no obstante y en virtud de la dificultad que se tenía para acceder a la zona toda vez que la única vialidad de conexión hacia el sitio se daba a través de la carretera a Chichimequillas que en su momento solo contaba con dos carriles generados a contra flujo, además de que la zona de Menchaca cuenta con una pendiente pronunciada que dificultaba el ascenso vehicular por el paso de transporte pesado, no se materializó dicha propuesta, sin embargo sobre calles internas de la colonia Independencia ubicadas al poniente, se estableció una zona con microindustrias, concentrado sobre la carretera Chichimequillas comercios y servicios y el resto con usos habitacionales, estando el predio en estudio dentro de la zona microindustrial referida.

6. Conforme a lo señalado en su petición, la solicitante manifiesta que en el inmueble se pretende habilitar la construcción existente para instalar una bodega o almacén destinado a la compra venta de acero, lo anterior dado que con anterioridad se ubicaba en el predio una empresa destinada a la fabricación de estructuras de acero para impresiones de gráficos para anuncios y señalética y posteriormente operó una empresa dedicada a la fabricación de estructuras de acero para techumbres y construcciones.

La promovente, presenta un croquis del estado físico del predio, en el que se puede apreciar al interior una fracción del terreno cuenta con construcción con una tipología de bodega industrial con techumbre metálica, que comprende un área destinada para servicios sanitarios, un área de oficina, y aéreas de almacenamiento. Adicionalmente cuenta con área libre de construcción que sirve como patio de maniobras.

7. De inspección al sitio para conocer las condiciones actuales del predio, se observó que en la zona en que se encuentra el predio se genera una entremezcla de actividades comerciales, servicios y microindustrial, lo anterior dada su cercanía con la vialidad denominada carretera a Chichimequillas, la cual se ubica al norte del predio a una distancia aproximada de 50 metros, vialidad que cuenta en la zona, con un carácter de corredor urbano, sobre la cual se han establecido actividades comerciales, de servicios, así como usos microindustriales. Adicionalmente se tiene que en la zona en la que se localiza el predio se cuenta con infraestructura y servicios a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público, además de contar con servicio de transporte público, con servicio frecuente en la zona.

Adicionalmente se verifica que al interior del predio el área techada cuenta con estructura metálica y lámina, y el resto del predio se encuentra libre de construcción en un porcentaje aproximado de 50%, asimismo el predio cuenta con frente a la vialidad denominada 21 de Junio, la cual se encuentra desarrollada en su arroyo vehicular, con empedrado en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banquetas y guarniciones de concreto.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable que el predio identificado como lote de terreno marcado con el número 2, Manzana 3, de la zona 1, perteneciente al poblado de San José El Alto II, ubicado en la calle 21 de Junio N° 25, identificado con clave catastral 14 01 101 03 003 002, superficie de 2,000m²; San José el Alto; Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta superficie y ubicación adecuada para modificar el uso de suelo de habitacional con densidad de Población de 300 Hab./Ha. (H3) a uso Comercial y de Servicios (CS), para ubicar una bodega o almacén para compraventa de acero.

Lo anterior dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona dentro de la colonia ya consolidada, lo que permite el establecimiento de actividades como la propuesta, toda vez que en la zona se han consolidado usos con carácter similar al solicitado, ya que presenta una mezcla heterogénea de usos microindustriales con usos habitacionales, los cuales se localizan principalmente al sur, siendo que se trata de la regularización de una construcción existente la cual modifica su actividad previa de tipo microindustrial a actividades comerciales lo que disminuye su impacto urbano en la zona, siempre y cuando para su actividad se utilicen vehículos que

no afecten la movilidad vial en la zona, lo que permitirá generar un control y ordenamiento de actividades en la zona, lo que adicionalmente es acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad lo que es acorde con lo referido en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo solicitada, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la Regularización de construcción existente y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- 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.
- 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, para lo cual previo ingresar los trámites correspondientes para la obtención de los permisos necesario para su autorización, debe presentar evidencias de haber dado cumplimiento a lo solicitado por la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento con las condiciones impuestas, o sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, e podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Es obligación de la solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la donación solicitada...”

7. Mediante oficio SAY/DAI/616/2017 de fecha 29 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios, para el predio identificado como Lote 2, Manzana 3, Zona 1, ubicado en la calle 21 de Junio número 25, perteneciente al poblado de San Jose el Alto II, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez.

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

9. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios, para el predio identificado como Lote 2, Manzana 3, Zona 1, ubicado en la calle 21 de Junio número 25, perteneciente al poblado de San Jose el Alto II, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, toda vez que dada la ubicación y superficie del predio, al encontrarse en una zona dentro de la colonia ya consolidada, lo que permite el establecimiento de actividades como la propuesta, toda vez que en la zona se han consolidado usos con carácter similar al solicitado, ya que presenta una mezcla heterogénea de usos microindustriales con usos habitacionales, los cuales se localizan principalmente al sur, siendo que se trata de la regularización de una construcción existente la cual modifica su actividad previa de tipo microindustrial a actividades comerciales lo que disminuye su impacto urbano en la zona, siempre y cuando para su actividad se utilicen vehículos que no afecten la

movilidad vial en la zona, lo que permitirá generar un control y ordenamiento de actividades en la zona, lo que adicionalmente es acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, que contempla la consolidación de las zonas urbanas, fortaleciendo la utilización del suelo en un área que cuenta con condiciones adecuadas de infraestructura, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, acorde con lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo, que garantiza la planeación urbana y el ordenamiento territorial y toda vez que el proyecto propuesto puede generar empleos en beneficio de los habitantes de la ciudad lo que es acorde con lo referido en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general de aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio de 2017, en el Punto 4, Apartado VI, Inciso 27 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 Comercio y Servicios, para el predio identificado como Lote 2, Manzana 3, Zona 1, ubicado en la calle 21 de Junio número 25, perteneciente al poblado de San Jose el Alto II, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Epigmenio Gonzalez y notifique a la C. Mónica de la Luz Méndez del Valle...”.

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

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

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 26 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **MA. TERESA PATRICIA OLVERA SUÁREZ**, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 5, 115 FRACCIÓN VIII SEGUNDO PÁRRAFO Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 34, 36, 126, 127, 130, 132 BIS, 133, 137, 138, 147 FRACCIÓN I, 148 Y 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN I, XXXIV Y PENULTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO POR LA CLAUSULA 28 DEL CONVENIO GENERAL DE TRABAJO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO Y EL SINDICATO DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL MUNICIPIO 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. Asimismo, el artículo 5º de la máxima normativa federal referida en el párrafo que precede, protege la libertad de las personas de dedicarse a la profesión, industria, comercio o trabajo que les acomode, siendo lícitos y por consecuencia la remuneración económica correspondiente, para vivir dignamente en el presente y el futuro. Asimismo el artículo 123 del citado cuerpo normativo, garantiza el derecho de toda persona al trabajo digno y socialmente útil.

3. En ese mismo orden de ideas, la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en el artículo 2º, contempla que: “Trabajador es toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.” De la misma manera el artículo 3º, establece: “La relación jurídico-laboral, para los fines de esta Ley, se tiene establecida por el sólo hecho de la prestación subordinada y remunerada del servicio material, intelectual o de ambos géneros a que se refiere la presente Ley”.

4. Los artículos 126 y 137 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establecen que el derecho a la Jubilación, nace cuando el trabajador, su cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en la Ley y cumplan con los requisitos que la misma señala. La jubilación dará derecho al pago de una cantidad equivalente al promedio de la cantidad percibida como sueldo en los sesenta meses anteriores a la fecha que ésta se conceda y su percepción comenzará a partir del día siguiente a aquel en que el trabajador haya disfrutado el último sueldo por haber solicitado su baja en el servicio. Asimismo, la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, establece que Tienen derecho a ser jubilados los trabajadores del Municipio, independientemente de su sexo, cualquiera que sea su edad al cumplir 28 años de servicio, en los términos de la ley Estatal.

5. El 19 de julio de 2017, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que la trabajadora **Ma. Teresa Patricia Olvera Suárez**, con número de empleado 125, presta sus servicios en este Municipio de Querétaro, con el puesto de Cajero en el Departamento de Recaudación de la Secretaría de Finanzas, con fecha de ingreso del 01 de enero de 1990 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$10,672.80 (DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

6. Mediante escrito de fecha 27 de julio de 2017, la trabajadora **Ma. Teresa Patricia Olvera Suárez**, comunicó al licenciado Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro, lo relativo a su jubilación y consecuentemente solicitó se actúe en relación a la misma.

7. Asimismo mediante oficio DI/DR/2017/3681, de fecha 27 de julio de 2017, la licenciada Karina Sánchez Torres, Directora de Ingresos del Municipio de Querétaro, comunica sobre la jubilación de la **C. Ma. Teresa Patricia Olvera Suárez**, al licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de este Municipio, y solicita su intervención para el ejercicio de las acciones administrativas y legales a que haya lugar.

8. El 03 de agosto de 2017, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Jubilación respecto a la solicitud de la trabajadora **Ma. Teresa Patricia Olvera Suárez**, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

9. Por oficio número DRH/1361/2017, recibido el 16 de agosto de 2017, en la Secretaría del Ayuntamiento, el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, solicitó al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el trámite de Jubilación de la trabajadora **Ma. Teresa Patricia Olvera Suárez**, señalando que la trabajadora está adscrita al Departamento de Recaudación; cuenta con 48 años de edad, percibiendo actualmente un sueldo mensual bruto de \$10,672.80 (DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 80/100 MONEDA NACIONAL), la antigüedad laboral de la trabajadora es de 27 años, 7 meses y 2 días; por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127, párrafo segundo de la Ley de los trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que toda fracción de más de seis meses de servicio se considera como año completo para los efectos del otorgamiento de jubilación, la antigüedad del citado trabajador es de 28 años, anexando a dicho oficio la solicitud signada por la trabajadora; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; oficio DI/DR/2017/3681 signado por la Directora de Ingresos del Municipio de Querétaro, registro de antigüedad laboral documento este signado por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración, ambos de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento de la citada empleada; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial; copia certificada de identificación oficial del peticionario, original del Dictamen favorable para Jubilación de fecha 3 de agosto de 2017, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/411/DPC/2017.

10. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

11. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6764/2017, de fecha 19 de septiembre del 2017, a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

12. Conforme a lo dispuesto por el artículos 126,128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 28 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se de inicio al trámite de Jubilación a favor de la trabajadora **Ma. Teresa Patricia Olvera Suárez**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

13. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 3), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Jubilación, a favor de la trabajadora **MA. TERESA PATRICIA OLVERA SUÁREZ**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **MA. TERESA PATRICIA OLVERA SUÁREZ**, a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de otorgamiento de Jubilación y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa

pagará el cien por ciento del sueldo y quinquenio mensuales en el caso de jubilación o en su caso el porcentaje que corresponda tratándose de pensión.

6. El 09 de agosto de 2017, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración, emitió constancia de que el trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**, empleado número 11395, ha prestado sus servicios en este Municipio de Querétaro, desempeñando el puesto de Auxiliar de Mantenimiento "B", en el Área de Mantenimiento Interno de la Secretaría de Administración, en los periodos del 1° de abril de 1998 al 06 de julio de 1999 y del 17 de enero de 2000 a la fecha, percibiendo un sueldo mensual bruto de \$6,658.20 (SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL), según documentación que se encuentra en los archivos de esa Dirección.

7. Mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2017, el trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**, solicitó al Presidente Municipal de Querétaro, gire instrucciones a quien corresponda para iniciar el trámite pensión a su favor.

8. Asimismo mediante escrito de fecha 17 de agosto de 2017, los ciudadanos Celestino Bermúdez Jiménez y Ma. Pueblito Ruiz Álvarez, Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente solicitaron al Director de Recursos Humanos, se realicen los trámites necesarios para la pensión del trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**.

9. El 24 de agosto de 2017, el titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, Rubén Raymundo Gómez Ramírez, emitió Dictamen favorable para Pensión por Vejez respecto a la solicitud del trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 BIS fracción III de la Ley de Trabajadores del Estado de Querétaro, que establece que una vez integrado el expediente del trabajador relativo a la solicitud de jubilación o pensión, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable el cual formará parte del expediente que se remitirá a la Legislatura para que emita el Decreto correspondiente.

10. Por oficio número DRH/1515/2017, recibido el 13 de septiembre de 2017, en la Secretaría del Ayuntamiento, el licenciado José Antonio Arreguín Baltazar, Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, solicitó al licenciado Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, someta a consideración del Honorable Ayuntamiento la solicitud de Pensión por Vejez del trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**, haciendo constar que el trabajador está adscrito a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, cuenta con 62 años de edad y que ha laborado en este Municipio de Querétaro, en los periodos del 1° de abril de 1998 al 06 de julio de 1999 y del 17 de enero de 2000 a la fecha, actualmente percibiendo un sueldo mensual bruto de \$6,658.20 (SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 20/100 MONEDA NACIONAL), que la antigüedad laboral es de 18 años, 10 meses y 12 días, según documentación que obra en los archivos de la Dirección de Recursos Humanos, anexando a dicho oficio solicitud signada por el trabajador; constancia de antigüedad e ingresos expedida por el Director de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración; escrito signado por el Secretario General y Secretaria del Exterior del Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, respectivamente, registro de antigüedad laboral y tabla de desglose de sueldos documentos estos expedidos por el Director de Recursos Humanos y el Secretario de Administración de este Municipio, copia certificada del acta de nacimiento del citado empleado; dos recibos de nómina expedidos por el Municipio de Querétaro; dos fotografías tamaño credencial, copia certificada de la identificación oficial; original del Dictamen Favorable para Pensión por Vejez de fecha 24 de agosto de 2017, emitido por la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, objeto materia del presente acuerdo, radicándose el asunto en comento en el Departamento de Proyectos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el número de expediente CHPCP/413/DPC/2017.

11. De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, así como lo que establece el artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su pensión, podrá solicitarla al Titular de Recursos Humanos u Órgano Administrativo correspondiente.

12. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/6764/2017, de fecha 19 de septiembre del 2017 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su estudio y consideración.

13. Conforme a lo dispuesto por los artículos 126, 128 y 132 BIS y relativos de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y habiéndose cubierto los requisitos establecidos en el artículo 147 fracción I, del mismo ordenamiento jurídico, así como en la Cláusula 30 del Convenio General de Trabajo celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, es procedente se dé inicio al trámite de pensión por vejez a favor del trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**, ante la Legislatura del Estado de Querétaro.

14. En base a lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo, emitiendo el dictamen correspondiente..."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 4), del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, autoriza realizar el trámite de Pensión por Vejez, a favor del trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**, en los términos precisados en el dictamen referido en el considerando 9 del presente acuerdo.

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracciones VIII y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del presente acuerdo, así como el original del expediente de **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ**, a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes respecto a la solicitud de pensión por vejez y en términos del artículo 148 tercer párrafo de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remita el expediente a la Legislatura del Estado de Querétaro, para efectos de lo señalado en el artículo 130 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII, del Reglamento interior del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, de la Dirección de Recursos Humanos y notifique personalmente al trabajador **GENARO LÓPEZ SÁNCHEZ.**”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 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 DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de septiembre de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la enajenación y baja de un Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas propiedad del Municipio de Querétaro, el cual textualmente señala:

“DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIONES I Y XII, 38 FRACCIÓN II, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 Y 19 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN III, 6 FRACCIÓN IV, 8 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60 y 61 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 14 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia

general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como de conformidad con el artículo 94 fracción II de la precitada Ley Orgánica hace mención que los muebles e inmuebles propios destinados a un servicio público municipal o equiparados a éstos, conforme a ley, son considerados bienes de dominio público, de igual forma el artículo 8 fracción I del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, establece que el patrimonio del Municipio de Querétaro lo constituyen los bienes de dominio público.

3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio; administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes.

4. De acuerdo a lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, los Poderes del Estado, Ayuntamientos y entidades públicas, por conducto de las Oficinas Mayores, deberán establecer comités de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios, cuyo objetivo será llevar a cabo la adjudicación de contratos en los términos de esta Ley, así como las acciones tendientes a la racionalización de las enajenaciones, coadyuvando con la observancia de esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como para que se cumplan las metas establecidas; así como con los artículos 52, 53 y 54 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, señala que el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, tendrá que emitir la racionalización de la enajenación del bien mueble o inmueble que se trate, y remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, el acta de sesión que para tal efecto se haya levantado, así como la documentación que le dio origen, para someter la propuesta a consideración y en su caso, aprobación del Ayuntamiento.

5. El artículo 6 fracción IV del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro señala la facultad de la Secretaría de Administración, de administrar y asegurar la conservación y mantenimiento de los bienes del patrimonio municipal; así como el artículo 3 en su fracción III, faculta al Ayuntamiento para aprobar la autorización de la transmisión de la propiedad de los bienes del dominio público del patrimonio municipal, así como el artículo 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

6. Mediante oficio SA/0745/2017 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 9 de junio del presente año, el C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, Secretario de Administración, remite el dictamen técnico, facturas que acreditan la propiedad del bien y el avalúo comercial del Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas propiedad del Municipio de Querétaro, y solicita realizar el procedimiento de enajenación de dicho Sistema.

7. En relación al punto anterior, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, emite el oficio SAY/4063/2017 de fecha 15 de junio del presente año, donde solicita al Secretario de Administración, C. Rubén Raymundo Gómez Ramírez, remita el criterio de racionalización y envíe el acta que para tal efecto se levante, con el objeto de poner a consideración de la Comisión de Dictamen que corresponda, y en su caso, posterior aprobación del Ayuntamiento de dicha enajenación.

8. Mediante oficio DACBS/3960/17 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el 7 de septiembre de 2017, el Lic. Jorge Alberto Hernández Cabeza, Director de Adquisición y Contratación de Bienes y Servicios, remite el Acta Circunstanciada de la Décima Séptima Sesión Ordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, donde se lista en su punto quinto del orden del día, la emisión de criterio de racionalización para la enajenación del Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas, propiedad del Municipio de Querétaro, determinando por unanimidad de votos en su Punto de Acuerdo "ÚNICO. Con base en los antecedentes y consideraciones vertidas a lo largo de la presente acta y conforme a la petición realizada por la Secretaría del Ayuntamiento, éste Comité considera procedente emitir el criterio de racionalización respecto de la enajenación del Sistema de compactación prensa fija de 80 toneladas por el monto total de \$4,554,300.00 (cuatro millones quinientos cincuenta y cuatro mil trescientos pesos 00/100 M.N.). Formándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número CHPCP/414/DPC/2017.

9. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, mediante oficio SAY/6764/2016 de fecha 19 de septiembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita para su conocimiento y estudio.

10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública 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, conforme a la documentación presentada por la Secretaría de Administración y acorde al Plan Municipal de Desarrollo, Eje 5 “Gobierno Abierto”, cuyo objetivo general consiste en aumentar la confianza de la sociedad en la gestión municipal a través del gobierno abierto, la participación ciudadana y la gestión para resultados con sentido ético, mediante la estrategia de la implementación de mecanismos para la simplificación administrativa, la optimización de los recursos, la transparencia y la rendición de cuentas, así como para el logro de resultados en beneficio de la población del Municipio de Querétaro, se considera viable la enajenación del Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas propiedad del Municipio de Querétaro...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 6, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO. Se autoriza la enajenación y baja de un Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas propiedad del Municipio de Querétaro, de conformidad con el criterio de racionalización referido en el considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Administración llevar a cabo el procedimiento correspondiente para dar de baja definitiva el sistema, objeto del presente Acuerdo, así como llevar el control y registro actualizado de los bienes que integran el patrimonio municipal.

TERCERO. Se instruye al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro para que lleve a cabo la enajenación del Sistema de Compactación Prensa Fija de 80 toneladas, a través de subasta interna o pública mediante el esquema de almonedas, según lo más conveniente al Municipio, en el que se considerarán, para efecto de salvaguardar las mejores condiciones para el Municipio de Querétaro, la mejora de posturas legales mediante pujas; lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro; 56, 57, 58, 59, 60 y 61 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro y demás Leyes aplicables.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigencia al día siguiente de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Administración, de la Secretaría de Finanzas, de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Titular de la Auditoría Municipal de Fiscalización del Municipio de Querétaro, Oficina del Abogado General y a la Dirección de Adquisiciones y Contratación de Bienes y Servicios.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 2 FOJAS ÚTILES EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017, EN SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

**LIC. RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



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”.