

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

17 de Octubre de 2017 · Año III · No. 52 Tomo I

ÍNDICE

- 4 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para el predio resultante de la Fusión FUS201600334, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 9 **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle San Luis N° 121 esquina Calle San José, Colonia Felipe Carrillo Puerto, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**
- 13 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
- 24 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González.**
- 30 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**
- 34 **Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 304, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.**
- 38 **Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 44 **Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para la poligonal resultante de la fusión de los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32, primera etapa, fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**
- 49 **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 el predio ubicado en Av. San Diego número 289, identificado con la clave catastral 140100109013024, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

- 54 Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 66 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 74 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 “PUERTA DEL ENCINO 11”, ubicado en Avenida Puerta del Encino 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en “65 VIVIENDAS”.
- 81 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “CONDOMINIO SIGLO XVI”, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en “5 VIVIENDAS”.
- 85 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GRANADOS”, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6 Manzana 3, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “120 VIVIENDAS”.
- 89 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 “MARQUÉS DE CÁDIZ”, ubicado en Avenida Real del Marques número 761, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “96 ÁREAS PARA VIVIENDAS”.
- 96 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “MONTEVERDE 5”, ubicado en Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “120 VIVIENDAS”.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de septiembre 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 Industria Ligera para el predio resultante de la Fusión FUS201600334, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 29 de marzo de 2017, dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito” S.A. de C.V., a través de su representante legal el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, solicita el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para el predio resultante de la Fusión FUS201600334, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 65,522.51 m², Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui; radicándose dicha solicitud, bajo el expediente número **030/DAI/2017**.
5. Se acredita la legal constitución de la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito” S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 24, de la Demarcación Notarial de Querétaro, así mismo se designa como Presidente del Consejo de Administración al C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez; dicho documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio número 9026/1 de fecha 05 de marzo de 2003.
6. Mediante Escritura Pública número 24,829 de fecha 10 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomeli Avendaño Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa a favor de la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito” S.A. de C.V., respecto de una fracción con superficie de 6-43-73.330 Ha., del Ejido Santa Rosa Jáuregui.
7. A través del Instrumento Público número 19,438 de fecha 04 de noviembre de 2013, pasado ante la fe del licenciado Iván Lomeli Avendaño Notario Titular de la Notaría Pública número 30, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa a favor de la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito” S.A. de C.V., respecto de una fracción con superficie de 1,149.185 m² de la Parcela 251 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui.
8. Mediante Escritura Pública número 30,796 de fecha 26 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría Pública número 25 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza el permiso de fusión respecto a dos fracciones con superficie de 64,373 m² y 1,149 m² de las Parcelas 192 Z-1 P1/2 y 251 Z-1 P1/2, respectivamente, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, quedando como superficie real la de 65,522.51 m².
9. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/1676/2017 de fecha 09 de agosto de 2017, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto y de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco, solicita el Cambio de uso de suelo a uso a Industria Ligera, para el predio ubicado en la Lateral del Libramiento Surponiente, conformado por la Parcela 192 Z-1 P ½ y la Fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior derivado de la intención del promovente, de ubicar en el sitio bodegas de acopio, almacenamiento y transferencia de productos no perecederos.

2. Mediante escritura Pública número 14,388 de fecha 18 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 24, de esta partida judicial de la cual es titular el Licenciado Fernando Lugo Verduzco instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Folio número 9026/1 de fecha 05 de marzo de 2003, se hace constar el contrato de sociedad, por el que se constituye “DESARROLLADORA E INMOBILIARIA EL CERRITO”, Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan: la empresa denominada “INMOBILIARIA ARNIL”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por los señores Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, Enrique Ruiz Velasco Márquez y Héctor Alejandro Ruiz Velasco Márquez, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración, respectivamente quienes además comparecen a título personal conjuntamente con los señores Fernando Ignacio Ruiz Velasco Márquez, representado en este acto por su apoderado Legal el señor Francisco Javier Ruiz Velasco Márquez, Adriana Talancón De Ruiz Velasco, Georgina Laura Talancón De Farill, Jorge Juan Farill Guzmán, José Carlos Talancón Linares y Georgina Crail De Talancón.

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio a favor de Desarrolladora e Inmobiliaria El Cerrito, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 30,796 de fecha 26 de octubre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Notario Titular de la Notaría número 25 de la ciudad de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sello electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 552218/0001 de fecha 7 de diciembre de 2016, en la que se protocoliza la fusión de predios, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante licencia de fusión de predios FUS201600334 de fecha 29 de septiembre de 2016.

De acuerdo con los datos referidos en la escritura señalada, así como a la autorización de fusión de predios, la superficie que conforma la poligonal en estudio correspondiente a la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y Fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 65,552.515 m².

4. De acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, aprobado mediante sesión de cabildo, de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, publicado en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” con fecha 1° de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la propiedad y del comercio, con fecha 22 de abril de 2008, con folio plan de desarrollo número 007/0002, la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA), y la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 1,149.185 m², cuenta con uso de suelo de Industria Ligera (IL).

5. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite el informe de uso de suelo IUS201702671 de fecha 22 de marzo de 2017, en el que se señala que conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el cual indica que una fracción del predio ubicada al sur con una superficie de 1,149.185 m², se localiza en zona de Industria Ligera y el resto del predio se encuentra localizado en zona de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

6. Conforme 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 la parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, se encuentra ubicada en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56, denominada “Valle de Santa Rosa Jáuregui”, cuya política es de Aprovechamiento Sustentable.

Derivado de la compatibilidad de usos de suelo que estipula el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro en una Unidad de Gestión Ambiental con Política de Aprovechamiento Sustentable, es compatible la ubicación de bodegas o cobertizos de acopio o transferencia de granos y productos no perecederos y almacenamiento de insumos.

7. Con base a lo señalado en el antecedente anterior la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Directora de Ecología Municipal, mediante oficio DEM/261/2017, señala que el predio al que se pretende modificar el uso de suelo, se ubica dentro en su mayor parte en la UGA N° 56 “Valle de Santa Rosa Jáuregui” con política de Aprovechamiento Sustentable y el resto del predio se localiza en la UGA N° 100 “Zona Urbana de Querétaro”, adicionalmente en el citado documento, se informa los usos que son compatibles en la UGA N° 56 “Valle de Santa Rosa Jáuregui”, dentro de los cuales el uso que se pretende dar al predio en estudio es compatible con la política de la Unidad de Gestión Ambiental en la que se localiza el predio.

8. Adicionalmente se tiene que respecto a la fracción 1 de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui con superficie de 1,149.185 m², se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, cuya política es urbana.

9. La zona en la que se localiza la poligonal en estudio, cuenta con una conectividad a través de un sistema de vialidades regionales, con comunicación tanto a las diversas delegaciones municipales, como a los estados de Guanajuato y San Luis Potosí, siendo el

elemento articulador la Carretera Federal 57 (Carretera Querétaro - San Luis Potosí), desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con carriles de circulación de alta velocidad distribuidos en ambos sentidos, misma que conecta con el Libramiento Surponiente, vialidad que sirve para el paso del tráfico interurbano a través de la Ciudad de Querétaro en su zona poniente, con comunicación con los municipios de Corregidora y Huimilpan, así como con conexión al Estado de Guanajuato y que a su vez da acceso a los fraccionamientos Polígono Empresarial Santa Rosa y el Polígono Empresarial Santa Rosa 2ª Etapa, pretendiendo comunicarse a través de vialidades internas de los mismos hacia el predio en estudio. Esta vialidad constituye una opción viable de liberación del tráfico de la zona urbana, por la que se prevé el paso de transporte pesado, destacando que la vialidad cuenta con condiciones de rodamiento de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando con 4 carriles desarrollados en ambos sentidos, contando con un muro de contención central que permite la división del flujo vehicular en contrasentido.

10. En lo que se refiere al predio en estudio, si bien colinda con el Libramiento Surponiente sobre el que se observa un flujo vehicular continuo de alta velocidad, no cuenta con obras de urbanización en la lateral que le da acceso, donde se observa la existencia de torres de alta tensión, por lo que para su desarrollo con actividades urbanas el promotor deberá presentar una propuesta de incorporación, con una sección vial adecuada para el tipo de transporte para uso industrial y su integración en el dictamen de impacto vial que presente ante la Secretaría de Movilidad Municipal, obteniendo el alineamiento carretero y autorización de incorporación por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que esta le señale, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

Es de destacar que en sentido norte – sur, en la parte central de la Parcela se genera un escurrimiento pluvial, por lo que será necesario presentar los estudios técnicos necesarios por parte de los promotores de desarrollos en la zona para prever inundaciones.

11. En lo que se refiere al tipo de industrias a establecer en el sitio, el promotor no presenta mayor información sobre sus características, así como de su proyecto arquitectónico que permita conocer su distribución interna y alcance de las actividades industriales de tipo ligero, y de la infraestructura que requiere para garantizar la dotación de servicios básicos, incluyendo los estudios geotécnicos y de impacto ambiental necesarios para su desarrollo, ya que la industria ligera requiere gran extensión de territorio, con vialidades e infraestructura especial, por lo que el establecimiento de la industria a establecer debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la disponibilidad de recursos, con superficies adecuadas y desarrollo como un sistema que ofrezcan servicios ordenados.

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que la poligonal en estudio, se encuentra libre de construcción, ocupada por un cultivo, así como la existencia de cortinas de árboles en el perímetro del área en estudio, y el paso de torres y líneas de alta tensión al interior del predio, encontrándose el terreno por debajo del nivel del desarrollo de la vialidad que pasa a un costado del predio, sin que se cuente con un acceso directo al mismo, así mismo, no se observa la existencia de red sanitaria, e hidráulica en el sitio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera viable el** cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso de Industria Ligera (IL), para la Parcela 192 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui y una fracción de la Parcela 251 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui; delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, que en conjunto conforman una superficie de 65,552.515 m², con el objeto de incorporarse con el área industrial desarrollada al sur, la cual debe ser ordenada desconcentrada de zonas habitacionales, y dada su ubicación sobre una vialidad que permitirá el flujo hacia las zonas urbanas y conurbadas, para lo cual y en caso de que el H. Ayuntamiento autorice la modificación de uso de suelo, será necesario condicionar a lo siguiente.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela 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.
- 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 de Infraestructura del Estado de Querétaro le autorice, en donde en caso de requerir adquirir tierra para el desarrollo de la misma, debe ser a costa del promotor, así como solicitar el reconocimiento de las vialidades y su transmisión al municipio de Querétaro a título gratuito, a fin de ser incorporadas a la estructura vial de la zona.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la 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.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, 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 y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos...”

10. Mediante oficio SAY/DAI/1677/2017 de fecha 09 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Movilidad emitiera el estudio técnico correspondiente al Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para el predio resultante de la Fusión FUS201600334, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui.

11. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6765/2017 de fecha 19 de septiembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

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 viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera para el predio resultante de la Fusión FUS201600334, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal, Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de septiembre de 2017, en el Punto 6, Apartado II, 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 Uso de Suelo a Industria Ligera para el predio resultante de la Fusión FUS201600334, del Ejido Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica referida en el Considerando 9 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 9 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos.

TERCERO. El presente acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado, debiendo remitir copia del certificado de inscripción a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

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

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

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 10 hábiles contados a partir de su notificación del presente.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada “Desarrolladora e Inmobiliaria el Cerrito” 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 27 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 16 de agosto de 2016 dos mil dieciséis, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle San Luis N° 121 esquina Calle San José, Colonia Felipe Carrillo Puerto, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la ciudadana Esther Orozco Porras, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en la calle San Luis número 121, esquina San José de la Colonia Carrillo Puerto, identificado con Clave Catastral 140100109005076 de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto; radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número 023/DAI/2016.
5. La solicitante acredita la propiedad del predio, mediante Escritura Pública número 44,168 de fecha 30 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Titular número 13, 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 número 525987/1 de fecha 12 de enero de 2016.
6. Mediante Oficio SAY/DAI/851/2016 de fecha 12 de mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, derivado de la petición presentada por la ciudadana Esther Orozco Porras, misma que fue remitida bajo el número de Folio **131/16**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **C. Esther Orozco Porras, solicita el Cambio de uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Comercial y Servicios, para el inmueble conformado por dos predios, actualmente identificados con la clave catastral 14 01 001 09 005 076 ubicados en Calle San Luis N° 121 esquina Calle San José, Colonia Felipe Carrillo Puerto; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior con la finalidad de regularizar el funcionamiento y operación de un taller de hojalatería y pintura automotriz, que se encuentra instalado en el sitio.

2. Se acredita la propiedad del predio marcado con el número 121 de la calle San Luis, antes calle Galindo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, identificado con la clave catastral 14 01 001 09 005 017, a favor de la C. Esther Orozco Porras, mediante escritura número 40,731 de fecha 29 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 13 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con el sello electrónico de Registro en el folio inmobiliario 00382008/0003 con fecha 10 de septiembre de 2014.

De conformidad con lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 2,004.00 m²

3. Mediante escritura 40,732 de fecha 29 de noviembre de 2012, documento pasado ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 13 de la ciudad de Querétaro, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con el sello electrónico de Registro en el folio inmobiliario 00374884/0003 de fecha 10 de septiembre de 2014, se acredita la propiedad del inmueble ubicado en calle San Luis sin número, antes calle De La Palma, a favor de la C. Esther Orozco Porras.

De conformidad con lo señalado en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 1,922.00 m².

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante licencia de fusión de predios FUS201400628 de fecha 16 de febrero del año 2015, autoriza la fusión de los predios referidos en los antecedente 2 y 3 del presente documento, los cuales en conjunto conforman una superficie de 3,926.00 m².

5. Derivado de lo señalado en el antecedente anterior inmediato, mediante escritura 44,168 de fecha 30 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 13 se llevó a cabo la Protocolización de la Licencia de Fusión de los predios referidos, emitida mediante licencia FUS201400628 de fecha 16 de febrero del año 2015; expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, a favor de la Sra. Esther Orozco Porras, dicho documento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 525987/0001 de fecha 12 de enero de 2016.

6. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 011/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

7. Con base a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo con folio DUS2014004329 de fecha 13 de enero de 2014, en el que se señala que dada su ubicación así como a lo señalado en la Tabla de Normatividad de usos de suelo que acompaña al Plan Parcial antes mencionado, se determina el uso de suelo como prohibido, para instalar un Taller de Hojalatería y Pintura de automóviles y camiones en el predio ubicado en Calle San Luis esquina Calle San José, con superficie de 2,004.00 m²; Colonia Felipe Carrillo Puerto.

8. La Colonia Felipe Carrillo Puerto corresponde a un Asentamiento con uso de suelo habitacional de tipo popular que se ha desarrollado de manera natural a través de subdivisiones a los predios originales, con la creación de vialidades a las que el Municipio ha dotando de infraestructura urbana y servicios, con el aprovechamiento a las fracciones resultantes por los particulares, derivado de lo cual no existe una homogeneidad en las dimensiones de los lotes en la zona, y con una mezcla usos de tipo habitacional, con actividades comerciales y de servicios en sus calles interiores.

Así mismo y dada su cercanía con una zona catalogada para industria mediana ubicada al norte y oriente, en las áreas con frente hacia vialidades que comunican con dichas áreas industriales se ha generado influencia con el establecimiento de actividades complementarias como bodegas y talleres en diferentes modalidades, los cuales a medida que se ha densificado la zona se ha limitado su crecimiento, a fin de no afectar la vitalidad de la zona, derivado del paso de transporte pesado y de mediano tonelaje, así como por actividades ambientales que generen ruido, polvo, trepidación, sin embargo al ubicarse el predio en una zona de transición, su funcionamiento pueda ser controlado siempre y cuando cuenten con espacio adecuado para sus actividades y no generen un impacto negativo sobre las viviendas que se encuentran en su colindancia.

9. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se verificó que se encuentra en operación el taller con espacio suficiente para su actividad, teniendo acceso al predio por la Calle San Luis, la cual se desarrolla a base de empedrado en su arroyo, con banquetas y guarniciones de concreto, e infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público, colindando con predios con uso habitacional sobre dicha vialidad, sin embargo en contra esquina y sobre la sobre la calle San José se encuentra un taller microindustrial y un condominio habitacional, y al norte se localiza un parque urbano recientemente habilitado por el municipio.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle San Luis N° 121 esquina Calle San José, Colonia Felipe Carrillo Puerto; identificados con la clave catastral 14 01 001 09 005 076 y superficie de 3,926.00 m², en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.**

Lo anterior toda vez que el uso de suelo Comercial y de Servicios está considerado para actividades de alta intensidad sobre vialidades primarias, siendo que el uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), propuesto, permite la ubicación de actividades afines a las que se llevan a cabo en el predio, destacando adicionalmente que dada la ubicación y superficie del predio, se considera adecuada para el desarrollo de las actividades de reparación de vehículos al interior del predio, al tratarse de un actividad consolidada ya que ha operado como taller sin afectar el desarrollo del resto de la colonia, sin modificar las condiciones existentes actualmente en una zona consolidada e impactada, sin que al momento se haya generado un impacto social negativo toda vez que el predio se localiza en un sitio de transición en el que se da una mezcla de usos heterogénea y con actividades similares a la propuesta, lo que contribuye para complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona y acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación, y se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico, no obstante la propietario del predio debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal Felipe Carrillo Puerto, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, debiendo cumplir con las demás normatividades y reglamentaciones aplicables,

haciéndose acreedor a las sanciones que correspondan por ley por las construcciones que se llevaron a cabo sin contar con autorización de la autoridad competente.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de la regularización de la licencia de construcción, para lo cual se debe considerar el acceso al predio a través de la calle San José, así como señalar el tipo de vehículos que podrán transitar para su reparación, dadas las características y sección de la vialidad de acceso y cercanía con usos habitacionales.
- El promotor debe realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- El propietario debe 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.
- En el proyecto a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos.
- Deberá realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, limitando el servicio para vehículos menores de tres toneladas, y sin realizar maniobras sobre la vialidad, a fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como respetar los horarios de trabajo que le señale la licencia de funcionamiento correspondiente.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales tóxicos o que representen peligro alguno para los habitantes de la zona, por lo que deberá contar con la autorización de la Unidad de protección civil respecto al tipo de materiales que podrán almacenarse en el predio y así como el visto bueno otorgado por dicha dependencia respecto al proyecto propuesto, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean señaladas en el mismo.
- Debe el promotor contemplar las instalaciones y/o trampas de materiales contaminantes que permitan la separación de grasas, solventes y demás elementos, toda vez que no se permitirá que los desechos sean canalizados a la red de drenaje municipal.
- El predio debe destinarse exclusivamente para las instalaciones del Taller de Hojalatería y Pintura, ya que de modificarse su uso se debe restituir el predio al uso habitacional unifamiliar asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.
- Dados los beneficios que se obtendrán por parte del particular por la autorización a la modificación de uso de suelo autorizado, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a doce meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal Felipe Carrillo Puerto al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo 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."

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5294/2016 de fecha 09 de agosto de 2016, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su 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 y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable el Cambio de uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle San Luis N° 121 esquina Calle San José, Colonia Felipe Carrillo Puerto, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, toda vez que el uso de suelo Comercial y de Servicios está considerado para actividades de alta intensidad sobre vialidades primarias, siendo que el uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), propuesto, permite la ubicación de actividades afines a las que se llevan a cabo en el predio, destacando adicionalmente que dada la ubicación y superficie del predio, se considera adecuada para el desarrollo de las actividades de reparación de vehículos al interior del predio, al tratarse de un actividad consolidada ya que ha operado como taller sin afectar el desarrollo del resto de la colonia, sin modificar las condiciones existentes actualmente en una zona consolidada e impactada, sin que al momento se haya generado un impacto social negativo toda vez que el predio se localiza en un sitio de transición en el que se da una mezcla de usos heterogénea y con actividades similares a la propuesta, lo que contribuye para complementar las instalaciones de apoyo a los habitantes de la zona y acorde con las propuestas de aprovechamientos de la estructura urbana, lo que es coherente con lo establecido en el eje 3 del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 que contempla la generación de una Ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de terrenos sin desarrollar, por lo que el uso que se pretende dar al inmueble no modifica la

estructura urbana de la zona, al encontrarse en un área en proceso de consolidación, y se dará un aprovechamiento a la infraestructura con que se cuenta en la zona, adicionalmente, se apoya a lo señalado en el eje 4 del citado plan, que tiene como objetivo general, el aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, de servicios, en beneficio de los ingresos de la población, y a su vez en la estrategia general, se contempla el ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan mayor dinamismo económico...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de agosto de 2016, en el Punto 3, Apartado V, Inciso 21 del orden del día, por unanimidad de votos presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle San Luis N° 121 esquina Calle San José, Colonia Felipe Carrillo Puerto, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de conformidad con la Opinión Técnica número **131/16**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

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

TERCERO. Previo a solicitar cualquier trámite para obtención de la regularización de la licencia de construcción, el promotor deberá presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique.

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología 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.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, a emitir el recibo correspondiente por pago derechos de dicha autorización, de conformidad a la “Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016”; debiendo el promotor exhibir el recibo de pago correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento, previa publicación en los periódicos oficiales.

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 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 “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados con motivos de las mismas, serán a cargo del promotor.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección Municipal de Catastro, Secretaría de Finanzas; Unidad de Protección Civil; Secretaría de Movilidad; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la ciudadana Esther Orozco Porras...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 17 DE AGOSTO DE 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

LICENCIADO RAFAEL FERNÁNDEZ DE CEVALLOS Y CASTAÑEDA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, 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 Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 28 de junio y 09 de agosto del 2017, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por el C. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de las empresas Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V. y Hacienda el Campanario S.A. de C.V., mediante los cuales solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

10. Se acredita la propiedad de los predios, la debida presentación y la constitución de las empresas, a través de los siguientes instrumentos públicos:

10.1 Escritura Pública No. 24,693 (Veinticuatro mil seiscientos noventa y tres), del 31 de mayo de 1990, otorgada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Público 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.

10.2 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.

10.3 Escritura Pública No. 6,726 (Seis mil setecientos veintiséis) del 12 de septiembre del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Espinosa Badial, Notario Público número 113 de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, consistente en la Protocolización Parcial del contenido del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "LOMAS DESARROLLO INMOBILIARIO", S.A DE C.V. en donde se sustituye dicha empresa y se denomina GRUPO NURBAN DE MÉXICO TERRENOS, S.A de C.V.

10.4 Escritura Pública No. 32, 707 (Treinta y dos mil setecientos siete) del 09 de diciembre del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de esta demarcación notarial, mediante el cual se acredita la propiedad del predio identificado como Lote 14.

10.5 Escritura Pública No. 19, 838 (Diecinueve mil ochocientos treinta y ocho) del 13 de septiembre de 1991, otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público No. 5 de esta demarcación notarial, mediante el cual se acredita la propiedad de los predios identificados como Lotes 1 y 23.

10.6 Escritura Pública No. 33,085 (Treinta y tres mil ochenta y cinco) del 02 de febrero de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, mediante la cual se acredita la propiedad de los predios identificados como Lote 17-1 y 17-2.

11. Mediante los oficios SAY/DAI/1398/2017 y SAY/DAI/1653/2017, del 30 de junio y 09 de agosto del 2017, respectivamente, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 18 de julio y 25 de agosto del actual, remitió las opiniones técnicas a través bajo los Folios con número **156/17 y 190/17** relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, cuyo contenido es el siguiente:

Folio 156/17

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, **el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de "Hacienda El Campanario", S.A de C.V. y Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, para los predios identificados como fracciones 1, con una superficie aproximada de 8,436.783 m², fracción 14 con una superficie aproximada de 74,061.450 m² y fracción 23 con una superficie aproximada de 49,479.00 m², ubicados en la Zona I, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

2. Se acredita la fusión de predios en 5 secciones las cuales se conocen como “Hacienda El Campanario” y de las cuales se desprenden los predios identificados como fracción 1 y 23, mediante escritura pública número 19,838, de fecha 13 de septiembre de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de esta Demarcación Notarial, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la Partida 282, Libro 101-A, Tomo XXXI, Sección Primera, el 17 de Noviembre de 1992.”. En dicho instrumento quedó asentado en el apartado de antecedentes, la acreditación de la propiedad de los predios fusionados mediante instrumentos públicos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, dentro de la que se encuentra las fracciones en estudio.
3. Se acredita la propiedad del lote de terreno identificado como Área Comercial y Servicios CS-14, a favor de Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., mediante Escritura Pública número 32,707 de fecha 9 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00211471/0019 con fecha 17 de marzo de 2017.

De conformidad con la escritura de propiedad señalada en el párrafo anterior, el Lote identificado como Área Comercial y de Servicio CS-14, localizado en la Zona II “Gran Vestíbulo Urbano” del fraccionamiento denominado “Hacienda El Campanario” cuenta con una superficie de 74,061.50 m².

4. Mediante Escritura 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016 se hizo constar la Protocolización Parcial del Contenido del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada “Lomas Desarrollo Inmobiliario”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Representación Legal y patronal de la Sociedad, Poder general para toda clase de gestiones a favor de Rogeiro Castañeda Sachs, así como se señala en el inciso VII de la cláusula segunda en la cual se acuerda y aprueba cambiar la denominación a “Grupo Nurban de México Terrenos, S. A. de C.V.”, documento inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara bajo el Folio Mercantil 85,816.
5. Adicionalmente, mediante Escritura Pública 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial se protocolizó el Acta de Asamblea en la que se nombra como Director General de Hacienda el Campanario, S.A. de C.V., al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, otorgándole Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración, representación legal y patronal de la sociedad.
6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el predio identificado como fracción 1, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Especial (EE), el predio identificado como fracción 14, cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicio (CS), para una superficie aproximada de 10,458.60 m², y el resto del lote, cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), respecto al predio identificado como fracción 23, este cuenta con uso de suelo de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).
7. Así mismo, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, señala que las fracciones en estudio se localizan en la Unidad de Gestión Ambiental, número 109, denominada Cañada Bolaños, cuya política es de Protección, cuyo objetivo es Proteger y restaurar los ecosistemas existentes y realizar el adecuado mantenimiento de los cuerpos de agua existentes para propiciar la continuidad de los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas.
8. De lo señalado en el punto anterior, se hace notar que dado que los predios en estudios corresponden a lotes con un uso asignado al estar ubicados al interior del fraccionamiento Hacienda El Campanario, desarrollo inmobiliario incorporado para usos urbanos en el citado instrumento de planeación urbana, lo que genera para los predios Derechos Adquiridos, en base a lo cual la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado Directora de Ecología municipal, mediante oficio DEM/281/2017, hace mención que dentro del POELMQ, en el capítulo propuesta fracción i) Derechos Adquiridos refiere que:

“Los derechos adquiridos se definen como aquellos que han entrado a nuestro dominio, que forman parte de él y que no pueden ser quitados a quien los tiene. De esta forma, se da el respeto de los hechos realizados, pero rigurosamente formulado sin restricciones ni adiciones complementarias”. El anterior concepto aplica a los predios que ya tienen un uso de suelo asignado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, previo a la publicación de este Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de

Querétaro. Lo anterior, no excluye que los propietarios de predios deban solicitar y obtener otras autorizaciones relacionadas ante las dependencias correspondientes.

9. Para verificar lo anterior, de revisión a los archivos con que cuenta la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, se encontró que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha del 24 de septiembre de 1991, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro autorizó el fraccionamiento habitacional campestre "Hacienda El Campanario", en las Fracciones 1 y 2 del Rancho San Antonio y Fracciones 1 y 2 del Rancho La Purísima, con una superficie de 470-56-02 Ha., así como la Autorización para iniciar la Venta de Lotes de las Etapas I y II del fraccionamiento, y del que Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de septiembre de 1997, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió el Acuerdo relativo a la Autorización del Esquema de Desarrollo Urbano del fraccionamiento, asignando los usos, destinos y reservas para los predios que lo comprenden, de donde resulta que el predio identificado como fracción 1 con superficie de 5,714.199 m², se destinó para servicios e infraestructura, el predio identificado como fracción 14 con superficie de 138,351.213 m², se destinó para reserva vendible, y el predio identificado como fracción 23, con superficie de 39,500.945 m², se destinó para área verde en zona hotelera (AV).
10. El fraccionamiento Hacienda el Campanario, corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial y residencial campestre, con lotes para uso comercial y de servicios, en donde se han generado diversos proyectos que incluye una Unidad Condominal con 35 condominios ubicada al oriente del fraccionamiento, con una estructura vial a través de Avenida Hacienda El Campanario, vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles que comunica a su vez con los fraccionamientos Altos el Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Mirador del Marqués y Lomas del Marqués etc.; que se conectan al resto de la ciudad a través de la Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y con el Boulevard Bernardo Quintana, por lo que se debe participar en las acciones viales que señale la Secretaría de Movilidad.
11. Con fecha 15 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó por Acuerdo de Cabildo, la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la rectificación de la unidad condominal Hacienda El Campanario, **relotificación** por incremento de superficie y escisión de un sector de la unidad condominal y la ampliación de ventas de la Zona I y II del fraccionamiento, señalando en el cuadro de referencia y plano de lotificación autorizada, el uso específico asignado a los predios, derivado de lo cual el solicitante promueve ante el H. Ayuntamiento, la modificación de uso de suelo para los predios identificados como fracciones 1, 14 y 23, ubicadas en la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda El Campanario, para quedar conforme a lo siguiente:

Predio	Superficie aproximada solicitada en m2	Uso de Suelo Plan Parcial	Uso asignado en plano autorizado	Uso de Suelo Solicitado
Fracción 1	8,436.783 m2	Equipamiento Especial	Servicios e Infraestructura	Comercial y de Servicio (CS)
Fracción 14	74,061.450 m2	Comercio y Servicio (CS) y Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE)	Reserva vendible	Comercial y de Servicio (CS)
Fracción 23	49,479.00 m2	Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE)	Área verde en zona hotelera (AV)	Comercial y de Servicio (CS)

12. El promotor no presenta una propuesta específica de los proyectos que pretenda desarrollar en los predios, los cuales deberán ser compatibles con el uso de suelo asignado a cada una de las fracciones en estudio, dando cumplimiento a lo que marque el reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y el Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. De visita al sitio para conocer las características de la zona se observó que el predio identificado como fracción 1, actualmente es ocupada como área de estacionamiento e instalaciones complementarias de un templo ubicado en la colindancia oriente del predio, respecto a los predios identificados como fracciones 14 y 23, se encuentran libres de construcción, contando los predios con vegetación al interior de los predios, los cuales cuentan con pendientes en sentido sur a norte que en algunos puntos, cuenta con una inclinación aproximada de 45°, así mismo se observa que al interior de los predios se carece de servicios urbanos, los cuales se localizan al norte de los predios en estudio, así mismo el acceso a las fracciones 14 y 23 se da a través de la vialidad denominada Avenida Paseo de La Reforma a través de los carriles descendentes, y el acceso al predio identificado como

fracción 1, su acceso se genera a través de la misma vialidad en una sección, y adicionalmente se cuenta con acceso a través de la vialidad de acceso a Rancho San Antonio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios, para los predios identificados como fracciones 1, con una superficie aproximada de 8,436.783 m², fracción 14 con una superficie aproximada de 74,061.450 m² y fracción 23 con una superficie aproximada de 49,479.00 m², ubicados en la Zona I, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie de los predios al formar parte de un fraccionamiento previamente autorizado, modificando a su vez el uso asignado en el plano de Relotificación autorizado y vigente del fraccionamiento, toda vez que previamente las fracciones 1 y 14 contaban con una autorización para uso urbano otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado, por lo que los dada la ubicación de los predios, al encontrarse intermedios a una zona urbana consolidada, permitirá su integración al desarrollo urbano de la zona, lo que es congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe cumplir con lo siguiente:

- Previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal competente para el desarrollo de sus proyectos, es necesario que el propietario presente el documento emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia de cumplimiento a las medidas y condicionantes que le hayan sido impuestas.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo sus proyectos, 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 de suelo específico que se autorice.
- 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.
- A fin de determinar la superficie real de los predios a los que se modifica el uso de suelo, es necesario que el promovente, presente el o los deslindes catastrales correspondientes, debiendo estos ser avalados por la Dirección de Catastro municipal.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de

cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.

- Debe obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para cada proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- En los proyectos a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.
- Presentar los estudios hidráulicos e hidrológicos necesarios para el desarrollo de los proyectos que pretenda llevar a cabo, los cuales deben ser validados, por la Comisión Estatal de Aguas, o la Conagua, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean requeridas, previo a tramitar cualquier solicitud para la aprobación de los proyectos que pretenda llevar a cabo.
- Dadas las características de los proyectos a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes para los proyectos que pretenda llevar a cabo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de alturas en el predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y los propietarios.
- 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.

Folio 190/17

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, **el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de "Hacienda El Campanario", S.A de C.V. y Grupo Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios para una fracción de los predios identificados como fracción 17-1, y fracción 17-2, ubicados en la Zona I, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**
2. Se acredita la fusión de predios en 5 secciones las cuales se conocen como "Hacienda El Campanario", mediante escritura pública número 19,838, de fecha 13 de septiembre de 1991, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Público número 5 de esta Demarcación Notarial, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo la Partida 282, Libro 101-A, Tomo XXXI, Sección Primera, el 17 de Noviembre de 1992,. En dicho instrumento quedó asentado en el apartado de antecedentes, la acreditación de la propiedad de los predios fusionados mediante instrumentos públicos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, dentro de la que se encuentra las fracciones en estudio.
3. Se acredita la propiedad de los lotes mediante Escritura Pública número 32,707 de fecha 9 de diciembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público en el Sello Electrónico de Registro, en el Folio inmobiliario 00211471/0019 con fecha 17 de marzo de 2017.
4. Mediante Escritura 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016 se hizo constar la Protocolización Parcial del Contenido del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada "Lomas Desarrollo Inmobiliario", Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Representación Legal y patronal de la Sociedad, Poder general para toda clase de gestiones a favor de Rogeiro Castañeda Sachs, así como se señala en el inciso VII de la cláusula segunda en la cual se acuerda y aprueba cambiar la denominación a "Grupo Nurban de México Terrenos, S. A. de C.V.", documento inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara bajo el Folio Mercantil 85,816.
5. Adicionalmente, mediante Escritura Pública 77,525 de fecha 13 de mayo de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial se protocolizó el Acta de Asamblea en la que se nombra como Director General de Hacienda el Campanario, S.A. de C.V., al Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, otorgándole Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración, representación legal y patronal de la sociedad.
6. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 008/0002, se observa que el predio identificado como fracción 17-1, cuenta con 3 tipos de uso de suelo; Preservación Ecológica Agrícola (PEA) en una superficie aproximada de 12,750.91 m2, Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) en una superficie aproximada de 9,232.90 m2 y Comercial y Servicios (CS) en el resto de la superficie de la fracción, respecto al predio identificado como fracción 17-2, que cuenta con Usos de Suelo; Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) en una superficie aproximada de 278.69 m2 y Comercio y Servicio (CS), en el resto del predio.
7. Así mismo, el 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, considera algunas secciones de las fracciones en estudio, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental, número 109, denominada Cañada Bolaños, cuya política es de Protección, y que tiene por objetivo Proteger y restaurar los ecosistemas existentes y realizar el adecuado mantenimiento de los cuerpos de agua existentes para propiciar la continuidad de los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas.
8. No obstante lo anterior, debido a que el fraccionamiento Hacienda El Campanario es un desarrollo inmobiliario incorporado dentro de la mancha urbana prevista en el citado instrumento de planeación urbana, genera para los predios que lo conforman Derechos Adquiridos para usos urbanos, lo que aplica para los predios en estudio conforme a lo señalado por la Lic. Martha Patricia Vargas Salgado Directora de Ecología municipal, mediante oficio DEM/796/2017, hace mención que dentro del POELMQ, en el capítulo propuesta fracción i) Derechos Adquiridos, en que refiere lo siguiente:

“Los derechos adquiridos se definen como aquellos que han entrado a nuestro dominio, que forman parte de él y que no pueden ser quitados a quien los tiene. De esta forma, se da el respeto de los hechos realizados, pero rigurosamente formulado sin restricciones ni adiciones complementarias”. El anterior concepto aplica a los predios que ya tienen un uso de suelo asignado por el H. Ayuntamiento de Querétaro, previo a la publicación de este Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro. Lo anterior, no excluye que los propietarios de predios deban solicitar y obtener otras autorizaciones relacionadas ante las dependencias correspondientes.

9. El fraccionamiento Hacienda el Campanario, corresponde a un desarrollo habitacional para vivienda de tipo residencial y residencial campestre, con lotes para uso comercial y de servicios, en donde se han generado diversos proyectos que incluye una Unidad Condominal con 35 condominios ubicada al oriente del fraccionamiento, con una estructura vial a través de Avenida Hacienda El Campanario, vialidad desarrollada en contraflujo en cuatro carriles que comunica a su vez con los fraccionamientos Altos el Marqués, Altos del Marqués Sección Villas Palmira, Mirador del Marqués y Lomas del Marqués etc.; que se conectan al resto de la ciudad a través de la Avenida Paseo de la Reforma, la cual desemboca en el distribuidor vial que conecta el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y con el Boulevard Bernardo Quintana.
10. Con fecha 15 de octubre de 2015, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó por Acuerdo de Cabildo, la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de noviembre de 2013 referente a la rectificación de la unidad condominal Hacienda El Campanario, relotificación por incremento de superficie y escisión de un sector de la unidad condominal y la ampliación de ventas de la Zona I y II del fraccionamiento, señalando en el cuadro de referencia y plano de lotificación autorizada, el uso específico asignado a los predios, derivado de lo cual el solicitante promueve ante el H. Ayuntamiento, la modificación de uso de suelo para los predios identificados como fracciones 17-1 y 17-2 ubicadas en la Zona I, Marco de Acceso del fraccionamiento Hacienda El Campanario, para quedar conforme a lo siguiente:

Predio	Superficie aproximada en m2	Uso de Suelo Plan Parcial	Superficie aproximada en m2	Uso de Suelo Solicitado
Fracción 17-1	36,424.88 m2	PEA	12,750.91	Comercial y de Servicio (CS)
		PEPE	9,232.90	
		CS	14,441.07	
Fracción 17-2	27,864.876 m2	PEPE	273.69	Comercial y de Servicio (CS)
		CS	27,591.876	

11. El promotor no presenta una propuesta específica de los proyectos que pretenda desarrollar en los predios, los cuales deberán ser compatibles con el uso de suelo asignado a cada una de las fracciones en estudio, dando cumplimiento a los lineamientos que marque el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y el Código Urbano del Estado de Querétaro, así como los parámetros de la tabla de normatividad por zonificación del citado plan parcial de desarrollo urbano, de acuerdo al uso de suelo asignado.
12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observó que los predios identificados como fracciones 17-1 y 17-2, se encuentran libres de construcción, contando con vegetación abundante al interior de las áreas en estudio, contando el terreno con pendientes con una inclinación aproximada de 45°, por otra parte se observó que el interior de los predios se carece de infraestructura eléctrica, hidráulica y sanitaria, así mismo al interior de los predios en estudio, se llevan a cabo actualmente trabajos de apertura de una vialidad, a la que se accesa a través de la vialidad denominada Avenida Paseo de La Reforma.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) y Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso de Suelo Comercial y de Servicios para una fracción de los predios identificados como fracción 17-1, y fracción 17-2, ubicadas en la Zona I, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.**

Lo anterior con el objeto de generar un proyecto homogéneo, dada la ubicación y superficie de los predios al formar parte de un fraccionamiento previamente autorizado, al tratarse de predios con uso de suelo asignado en el plano de Relotificación autorizado y vigente del fraccionamiento, toda vez que las fracciones 17-1 y 17-2 contaban con una autorización previa para uso urbano otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado, lo que apoya en la consolidación del fraccionamiento con la ocupación de vacíos urbanos, en congruencia con lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018 que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los

mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación a la normatividad solicitada, se debe cumplir con lo siguiente:

- Previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal competente para el desarrollo de sus proyectos, es necesario que el propietario presente el documento emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, derivados de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, presentando evidencia de cumplimiento a las medidas y condicionantes que le hayan sido impuestas.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de las licencias de construcción y demás que requiera para llevar a cabo sus proyectos, 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 de suelo específico que se autorice.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo su proyecto ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Realizar las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar al predio de dichos servicios a las diversas fracciones que conforman el presente estudio, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen las Dependencias correspondientes, en el que incluya la construcción de banquetas y guarniciones al frente del predio, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a la obtención de la licencia de construcción correspondiente, siendo necesario que se presente evidencia del cumplimiento de las observaciones y obligaciones impuestas.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que debe ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Debe obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno para cada proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- En los proyectos a desarrollar, debe contar con área destinadas a la separación de residuos sólidos, los cuales debe respetar en el sitio.
- Presentar los estudios hidráulicos e hidrológicos necesarios para el desarrollo de los proyectos que se pretenda llevar a cabo, los cuales deben ser validados, por la Comisión Estatal de Aguas, o la Conagua, debiendo presentar evidencia de cumplimiento a las medidas de mitigación que le sean requeridas, previo a tramitar cualquier solicitud para la aprobación de los proyectos que pretenda llevar a cabo.
- Dadas las características de los proyectos a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar, debiendo presentar evidencia de cumplimiento, previo a llevar a cabo cualquier tipo de trámite para la obtención de las autorizaciones correspondientes para los proyectos que pretenda llevar a cabo.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de alturas en el predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, de la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir

ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.

- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno y los propietarios.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

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

13. Recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento las Opiniones Técnicas citadas en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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.”

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, lo anterior de conformidad con las opiniones técnicas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sostenible...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2017, en el Punto 5, Apartado II, Inciso 9 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para las fracciones 1, 14, 17-1, 17-2 y 23, ubicados en la Zona 1, Marco de Acceso del Fraccionamiento Hacienda El Campanario, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo a las opiniones técnicas 156/17 y 190/17, señaladas en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en el Considerando 12 doce 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 promotor deberá presentar los deslindes catastrales correspondientes, avalados por la Dirección Municipal de Catastro, a fin de determinar la superficie real de los predios.

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

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, 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 de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio y notifique al Representante Legal de las empresas denominadas Grupo Nurban de México Terrenos S.A. de C.V. y Hacienda el Campanario S.A. de C.V..."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 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 12 de Septiembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, para la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 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. El Incremento de Densidad de Población, se refieren a la posibilidad de modificación de éste, 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 02 de Junio del año 2017, el ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, Apoderado Legal de “Grupo Nurban de México Terrenos” S.A. de C.V. solicita “...el incremento de densidad de 350 hab/ha (H3.5) a 600 hab./ha. (H6), respecto del predio ubicado en la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 404,715.00 m².”, radicándose el expediente **151/DAI/2017**.
6. Mediante escritura pública número 6,726, de fecha 12 de Septiembre del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Roberto Espinosa Badial, titular de la Notaría Pública número 113 de la demarcación notarial de la ciudad de Guadalajara, se acredita el cambio de denominación de la persona moral denominada “Lomas Desarrollo Inmobiliario” S.A. de C.V. a Grupo Nurban de México Terrenos” S.A. de C.V., así como la personalidad del ingeniero Rogeiro Castañeda Sachs, como Apoderado Legal.
7. Mediante escritura pública número 31,546, de fecha 17 de Agosto del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito de la notaría Pública número 33 de la Ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble en estudio a favor de la persona moral denominada “Lomas Desarrollo Inmobiliario” S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00511133/0005 con fecha 29 de Septiembre del año 2016.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1393/2017 de fecha 29 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 relativa a la solicitud de incremento de densidad de población de 350 hab./ha. a 600 hab./ha., para la fracción norte del predio identificado como fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, con superficie de 404,715.00 m², Delegación Municipal Epigmenio González; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:
- “ANTECEDENTES:**
1. Mediante escritos dirigidos al Lic. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda, Secretario del Ayuntamiento, el Ing. Rogeiro Castañeda Sachs, Representante Legal de Grupo. Nurban de México Terrenos, S.A. de C.V., solicita el Incremento de densidad de Población de 350 Hab./Ha. a 600 Hab./Ha., para el predio ubicado en la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito Peñuelas; Delegación Municipal Epigmenio González.
2. Se acredita la propiedad de la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito Peñuelas a favor de La Sociedad Mercantil denominada Lomas Desarrollo Inmobiliario, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante Escritura Pública número 31,546 de fecha 17 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Público Adscrito a la Notaría número 33 de esta Demarcación Notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo Sello Electrónico, en el Folio Inmobiliario 00511133/0005, de fecha 29 de septiembre de 2016.
- De conformidad con la escritura de propiedad señalada, producto de la protocolización del Acta de Ejecución de Deslinde de fecha 29 de enero de 2016 y Plano de Deslinde Catastral de fecha 03 de febrero de 2016, el inmueble identificado como Fracción I, resultante de la subdivisión de la fracción 2, resultante de la subdivisión del predio fusión 1 de la Fracción IV Ex Hacienda de San Pedrito, cuenta con una superficie de 427,424.089 m² y se identifica con la clave catastral 14 01 101 02 060 001.
3. Mediante Escritura 6,726 de fecha 12 de septiembre de 2016 se hizo constar la Protocolización Parcial del Contenido del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada “Lomas Desarrollo Inmobiliario”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Representación Legal y patronal de la Sociedad, Poder general para toda clase de gestiones a favor de Rogeiro Castañeda Sachs, así como se señala en el inciso VII de la cláusula segunda en la cual se acuerda y aprueba cambiar la denominación a “Grupo Nurban de México Terrenos, S. A. de C.V.”, documento inscrito en el Registro Público de Comercio de Guadalajara bajo el Folio Mercantil 85,816.
4. De revisión al 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”, número 19 de fecha 1 de abril de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el día 22 de abril de 2008, en el Folio Plan de Desarrollo número 009/0002, se observa que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), con zonificación de Corredor Urbano (CoU) al frente del predio al ubicarse sobre una vialidad primaria, y al noreste una fracción se encuentra en zona de Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE).
- Así mismo en la cartografía del citado instrumento de planeación, se observa el paso de escurrimientos pluviales que pasan por el interior del predio en estudio, uno en sentido norte sur en la parte central del predio norte a sur, y el resto al sureste que la atraviesan en sentido oriente a poniente. Adicionalmente en la parte central de la Parcela se identifica en sentido oriente a poniente, una fractura, así como una falla geológica natural.
5. Se hace notar que previamente y mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de mayo de 2006, publicado en la Gaceta Municipal el día 7 de julio de 2006, y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” número 52, de fecha 4 de agosto del 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el cambio de uso de suelo de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso habitacional con densidades de población de 200 hab./ha. y 300 hab./ha., equipamiento educativo, comercial y de servicios, para una fracción con superficie de 76-06-99.53 ha. del predio identificado como Fracción IV, de la Ex Hacienda de San Pedrito, delegación municipal Epigmenio González, condicionado entre otros a conservar el uso de Preservación Ecológica para el resto del terreno localizado en su

colindancia norte con superficie estimada de 19-09-47 has., correspondiente al área propuesta a conservación ecológica de la zona conocida como Peña Colorada.

6. Posteriormente mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de febrero de 2010, se aprobó por parte del H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población de 200 hab./ha. a 350 hab./ha., asignada para una superficie de 404,715.00 m² de la Fracción 2 resultante de la subdivisión de la Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, delegación Epigmenio González, ubicada al norte del Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante dictamen de suelo número DUS201604059 de fecha 28 de julio de 2016, dictamina factible el dictamen de uso de suelo para ubicar en una fracción de 378,707.665 m², un fraccionamiento con una densidad de población de 350 hab./ha., para un total de dos mil seiscientos cincuenta (2,650) viviendas, lo anterior se señala que se da en base al Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de febrero de 2010, mediante el cual se autorizó el incremento de densidad de población de 300 hab./ha. a 350 hab./ha. para la fracción norte del predio identificado como fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito por lo que se dictamina factible el uso de suelo para ubicar en una fracción de 378,707.665 m², un fraccionamiento con un total de 2,650 viviendas.

8. En base a lo referido en los antecedentes anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201700113 con fecha 27 de enero de 2017, en el que señala que la mayor parte del predio se encuentra localizado en zona Habitacional con densidad de Población de 200 Hab./Ha. (H2), con una fracción del mismo con superficie aproximada de 36,877.907 m² ubicada al nor-orienté, en Preservación Ecológica, Protección Especial (PEPE), por lo que analizada su petición y con base a la densidad de población y a la superficie del predio, la cual es insuficiente para el total de viviendas solicitadas, se dictamina no factible la ampliación del dictamen de suelo número DUS201604059 de fecha 28 de julio de 2016, para ubicar un fraccionamiento con 2,833 viviendas, por lo que derivado de lo señalado, se solicita el incremento de densidad de población.

9. La zona en la que se ubica el predio en estudio, se ubica al noreste del Municipio de Querétaro, en una zona en proceso de desarrollo, con desarrollos habitacionales como son los fraccionamientos Altozano El Nuevo Querétaro, Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II, en los que predomina el uso de suelo Habitacional con densidad de población que va de los 200 Hab./Ha. (H2) a 400 Hab./Ha. (H4), con integración a través de la infraestructura vial que se ha generado con el desarrollo del Anillo Vial II Fray Junípero Serra, vialidad que ha dado un impulso significativo a la movilidad de la zona, dadas sus características urbanas, con un carácter metropolitano y que sirve de enlace entre la zona sur de la Ciudad con la zona orienté y norte de la misma, desarrollada en seis carriles, en ambos sentidos de circulación que se encuentra dividido en su circulación por un camellón central.

10. De acuerdo con la densidad de población de 350 Hab./Ha (H3.5), autorizada mediante Acuerdo de Cabildo, en la superficie de 404,715.00 m² solicitada por el promotor se podrían desarrollar 2,833 viviendas mientras que con la densidad de población de 600 Hab./Ha. solicitada se podrían desarrollar hasta 4,856 viviendas, lo que representa un incremento de 2023 viviendas más de las permitidas con la densidad actual con que cuenta el predio.

11. De visita a la zona para conocer las características del sitio, se tiene que el predio se encuentra libre de construcción, presentando vegetación abundante a nivel de arbustos, matorrales, cactáceas y especies arbóreas en su interior, contando con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, sin que al frente de las mismas se cuente con banquetas o guarniciones, así mismo se observó que en la vialidad referida se cuenta con alumbrado público, sin embargo no se observó la existencia de infraestructura hidráulica y/o sanitaria, ubicándose los servicios más cercanos, en los fraccionamientos Paseos del Pedregal y Paseos del Pedregal II, ubicado al sur de las fracciones en estudio y del Anillo Vial II Fray Junípero Serra.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, **se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población de 350 hab./ha. a 600 hab./ha., para la fracción norte del predio identificado como fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, con superficie de 404,715.00 m²; delegación municipal Epigmenio González.**

Lo anterior toda vez que el predio en estudio se encuentra en un sitio en proceso de desarrollo en donde dadas las características de la zona y el tipo de infraestructura vial, al colindar con una vialidad primaria urbana con carácter regional (Anillo Vial II Fray Junípero Serra), conservando una fracción del mismo con superficie aproximada de 36,877.907 m² ubicada al nor-orienté, en Preservación

Ecológica, Protección Especial (PEPE), lo que permitirá soportar la densidad de población pretendida y no modificará sustancialmente las características urbanas proyectadas para la zona, sin embargo el proyecto a desarrollar debe conservar una tipología de vivienda congruente con las densidades de población existentes, y su desarrollo permitirá la consolidación de los vacíos urbanos existentes, siendo congruentes con las políticas y dinámica de aprovechamiento y saturación de lotes, y la optimización del espacio disponible aprovechando la estructura urbana existente en la zona, adicionalmente con su autorización se apoyará a lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en donde adicionalmente se cumple con lo referido en el eje 4 del citado Plan, el cual refiere el apoyo a emprendedores para que desarrollen y contribuyan a la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, sin embargo de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población solicitado, se debe dar cumplimiento a lo siguiente.

- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela 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 alineamiento carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Comisión Estatal de Infraestructura o dependencia correspondiente, al tener el predio frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra, así como el dictamen de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Movilidad y/o Comisión Estatal de Caminos, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, 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 General de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

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.”

10. Mediante oficio SAY/DAI/1394/2017 de fecha 29 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 Estudio Técnico citado en el considerando 9, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/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 viable el Incremento de Densidad de Población a 600 hab./ha., para la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA, el Incremento de Densidad de Población, para la Fracción Norte del predio identificado como Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

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

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

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

QUINTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar 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 de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Epigmenio González y a la persona moral denominada “Nurban de México Terrenos” 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 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 29 de agosto de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.
4. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
7. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
8. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre la petición del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.
9. Se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos signados por la C. Gabriela Susana Reyes Almanza, en su carácter de Apoderada Legal de la empresa denominada “Mundo Infantil”, S.A., mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, radicándose el expediente 126/DAI/2017.

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

10.1 Escritura Pública número 18,098 de fecha 9 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo Notario Público Titular de la Notaría número 12 en el Estado de Querétaro, mediante la cual se acredita la propiedad del predio en cuestión.

10.2 Escritura Pública número 45,727 de fecha 13 de marzo de 1968, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alfredo Dunhe, Notario Público número 39 en el Distrito Federal

10.3 Escritura Pública número 32,668 de fecha 30 de abril de 2013, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Rueda Trujillo, Notario Público Titular de la Notaría número 12 en el Estado de Querétaro, consistente en el Poder que otorga la Sociedad Anónima denominada "Mundo Infantil" S.A a favor de la C. Gabriela Susana Reyes Almanza.

11. Mediante oficio SAY/DAI/1711/2017 de fecha 16 de agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, cuyo contenido es el siguiente:

"...ANTECEDENTES

1. Mediante diversos escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la **Lic. Gabriela Susana Reyes Almanza y el C. Alberto Saba Raffoul, ambos en carácter de Apoderados Legales de Mundo Infantil S.A., solicitan el Cambio de Uso de Suelo de uso Industrial a uso Comercial y de Servicio (CS), para la Bodega 9, que cuenta con una superficie de 2,600 m²; correspondiente a una fracción del lote 18 ubicado en Acceso III N° 52, interior 9, del fraccionamiento Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior con la finalidad de instalar en el área solicitada actividades de Recreación y Deportes, pretendiendo ubicar canchas deportivas de pádel bajo techo, contando con un área destinada para usos comerciales para la venta de artículos deportivos, nutricionales y servicio de restaurante con el fin de atender en forma integral a los socios y clientes del desarrollo.

2. Mediante Escritura número 45,727 de fecha 13 de marzo de 1968, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Alberto Duhne, Notario número 39 del Distrito Federal se hizo constar el contrato constitutivo de Sociedad Mercantil denominada "Mundo Infantil", Sociedad Anónima señalando en su cláusula transitoria tercera el otorgamiento de un poder general para actos de administración, para actos de dominio y para pleitos y cobranzas a favor del Sr. Alberto Saba Raffoul.

3. Mediante Escritura número 32,668 de fecha 30 de abril de 2013 pasada ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 12 de este Distrito Judicial se otorga poder Especial para Actos de Administración a favor de Gabriela Susana Reyes Almanza, documento sin inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

4. Se acredita la propiedad del lote 18 y bodegas con superficie de 86,237.29 m² que lo constituyen, y que incluye la fracción en estudio correspondiente a la actual Bodega 9 a la que se pretende modificar el uso de suelo, mediante Escritura número 18,098 de fecha 9 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. José Luis Rueda Trujillo, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 12 de este Distrito Judicial, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00071346/0003 y 00081325/0010 con fecha 24 de octubre de 2007.

5. Con fecha 1º. De noviembre de 2016, a través de un Contrato de Subarrendamiento, Grupo Alsavisión, S.A. de C.V., representado en este acto por su apoderado el señor José Luis Grimaldo Bejar, subarrenda el estacionamiento identificado como B9 con un aproximado de 1,192 m² y/o un máximo de 42 cajones del Parque Industrial "Victoria II", ubicadas en acceso 3 No. 52, Parque Industrial Benito Juárez, C.P. 76120, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro. Con una superficie total de 2,600 m², señalando en la cláusula décima que el subarrendatario no podrá hacer uso distinto del inmueble que el de Estacionamiento para personal y clientes de la bodega número nueve.

6. Habiendo consultado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria 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, y que se encuentra inscrito en el Registro Público de La Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 en el Folio Plan Desarrollo 013/0002, se observó que el lote 18 del fraccionamiento Industrial Benito Juárez, dentro del que se encuentra la fracción solicitada, cuenta con uso de suelo de Industria Pesada (IP).

7. Con base a lo señalado en el párrafo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano emite el Dictamen de Uso de Suelo y Factibilidad Vial mediante folio DUF201202437 con fecha 27 de marzo de 2012, para el predio ubicado en Acceso III No. 52, Zona Industrial Benito Juárez con superficie de 86,237.29 m², para 19 (diecinueve) Bodegas de almacenamiento y manufactura industrial.

8. Una vez consultada la Tabla de compatibilidad de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, se observa que para las instalaciones comerciales, deportivas y recreativas correspondientes al uso solicitado, es necesario que se cuente con uso de suelo de Comercial y de Servicio (CS), ya que dichas actividades no son permitidas en la zona de Industria Pesada.

9. De revisión al plano de distribución del proyecto existente en el predio, se verificó que está compuesto por 19 bodegas que proporcionan servicios de almacenaje de productos diversos, contando con acceso controlado con plumas al frente del desarrollo industrial, mismo que tiene frente a través de la vialidad denominada Acceso 6 de la zona Industrial, estando ubicada en la parte posterior la bodega 9 a la que se pretende modificar el uso de suelo, colindante con un área de estacionamiento, por lo que se incide que el uso propuesto es para atender a usuarios del conjunto.

10. En lo que respecta al proyecto a desarrollar, el promovente no presenta una propuesta de la distribución de actividades que pretende llevar a cabo en el sitio, a fin de conocer los alcances y características del mismo, no obstante en su escrito manifiesta la intención de ubicar canchas de Padel bajo techo, complementando su proyecto con un área para comercialización de productos deportivos y una zona de restaurante.

11. De inspección al sitio se verificó que el predio al que se pretende modificar el uso de suelo, corresponde a una bodega que se ubica al interior de un desarrollo industrial, el cual cuenta con una vialidad central desarrollada a base de carpeta asfáltica, a través de la cual se da frente a las bodegas, así mismo se tiene que en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, además de contar con alumbrado público, contando al interior de la zona industrial con área de estacionamiento independiente al considerado al frente de cada una de las bodegas.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el Cambio de Uso de Suelo de uso de Industrial Pesada a uso Comercial y de Servicio (CS), para la fracción 9 con superficie de 2,600 m², del lote 18 ubicado en Acceso III N° 52, interior 9, del fraccionamiento Industrial Benito Juárez, delegación municipal Félix Osores Sotomayor.**

Lo anterior, toda vez que el uso que se pretende dar a la fracción en estudio es para instalar actividades recreativas, deportivas y comerciales de apoyo a los usuarios del conjunto industrial de bodegas y manufactura industrial existentes en el sitio, por lo que no afecta la estructura urbana de la zona, al brindar un servicio complementario, que permita dar una mayor versatilidad de actividades en el sitio, no obstante y de autorizar el H. Ayuntamiento la modificación de uso de suelo, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo y demás que requiera para el funcionamiento y operación de la actividad que se pretenda llevar a cabo en el predio, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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."

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el considerando que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5861/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, lo anterior de conformidad con la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada en el considerando 12 del presente Instrumento..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 de agosto del 2017, en el punto 6, apartado VII, inciso 18, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) para la bodega identificada con el numeral 9, del Lote 18, del predio perteneciente a una fracción ubicada en el Acceso III, No. 52, Zona Industrial Benito Juárez, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, de conformidad con la Opinión Técnica citada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 12 del presente Acuerdo, 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 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 10 días hábiles a partir de su notificación.

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y notifique a la persona moral denominada “Mundo Infantil” S.A., 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 doce de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 304, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 15 de junio del 2017, por el C. Alejandro Vega León, mediante la cual solicita el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 304, esquina con la Calle Alfajayucan, del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, se radicó el expediente número **163/DAI/2017**.

5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 39,839 de fecha 01 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría número 6 en el Estado de Querétaro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folios inmobiliarios 296855/3, y 296855/4 de fecha 14 de diciembre de 2016.

6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3, mediante el oficio SAY/DAI/1420/2017 del 06 de julio 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 estudio técnico y/o consideraciones pertinentes en relación a la petición de Cambio de Uso de Suelo, para el predio ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 304, esquina con la Calle Alfajayucan, del Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández; Dependencia que remite la opinión técnica 182/17, a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1021/2017, que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Alejandro Vega León, solicita el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) para uso comercial y de servicios, para el predio ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 304 esquina Hacienda Alfajayucan, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 063 018, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

Lo anterior, derivado de que en el predio se modificó la construcción existente diseñada para casa habitación, la cual se habilitó para ubicar en el sitio una sala de exhibición de pisos.

2. Se acredita la propiedad, del lote 01, manzana 10, ubicado en Calle Hacienda Escolásticas No. 304 esquina con Hacienda Alfajayucan, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, a favor del C. Alejandro Vega León, mediante escritura número 39,839 de fecha 01 de noviembre de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Notario Público Titular de la Notaría Número 6, de esta Ciudad de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario Folio Inmobiliario 00296855/0003 de fecha 14 de diciembre de 2016.

Conforme a lo referido en la escritura de propiedad, el lote 01, manzana 10, ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 304 esquina con Hacienda Alfajayucan, fraccionamiento Jardines de la Hacienda, cuenta con una superficie 275.50 m².

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, de fecha 1º. de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008 bajo folio 010/0002, se verificó que el predio en estudio cuenta con uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), sobre dos vialidades secundarias urbanas, calles locales.

4. Una vez que se revisó la tabla de usos de suelo de la zonificación secundaria, misma que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, se verificó que en el rubro de servicios para salas de exhibición de pisos, ubicados en zonificación habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), se considera como un uso prohibido.

5. Adicionalmente de revisión a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo será autorizado hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento, toda vez que la totalidad del predio es ocupada para el uso solicitado.

6. El fraccionamiento Jardines de la Hacienda corresponde a un desarrollo de tipo residencial media, proyectado para establecer viviendas unifamiliares, las cuales se construyeron en uno y dos niveles en una gran parte de sus lotes, no obstante se encuentran conjuntos habitacionales en la zona norte del fraccionamiento con viviendas tipo dúplex. Así mismo debido a su estructura vial y urbana con conexión vehicular y peatonal a diversos fraccionamientos como El Jacal, Las Plazas, La Granja y Mansiones del Valle, se han generado actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad en varios de sus lotes con incidencia sobre la Avenida Hacienda Grande, la Avenida Zaragoza, Avenida Paseo Constituyentes, Boulevard El Jacal y la calle Hacienda Escolásticas, con características afines e interconexión de servicios urbanos y de infraestructura, lo que ha ido modificando paulatinamente la estructura del fraccionamiento con el establecimiento de actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad en diversos lotes del fraccionamiento, que atienden los requerimientos con carácter de centro de barrio homogéneo de los colonos de los referidos fraccionamientos.

7. En lo que se refiere al predio en estudio, se ubica en la esquina conformada por la calle Hacienda Alfajayucan y la calle Hacienda Escolásticas, siendo en esta última sobre la que se ha generado el establecimiento comerciales y de servicios con actividades complementarias a las habitacionales, predominando las de tipo básico, siendo que dicha vialidad tiene conexión al sur con Paseo Constituyentes, siendo que si bien en el predio se desarrolló una construcción diseñada para una casa habitación en dos niveles, de acuerdo con lo que manifiesta en su escrito por la solicitante, realizó modificaciones en su interior para habilitarlo para el uso comercial pretendido.

8. De visita al sitio se verificó que en el predio en estudio, se localiza una edificación correspondiente a casa habitación unifamiliar, la cual se encuentra en proceso de modificación y acondicionamiento para ubicar en el sitio una sala de exhibición de venta de pisos, localizándose el predio en la esquina conformada por Hacienda Escolásticas y Hacienda Alfajayucan, de las cuales Hacienda Escolásticas corresponde a una vialidad sobre la que paulatinamente se ha generado una entremezcla de actividades comerciales y/o de servicios, y de vivienda, no obstante sobre Hacienda Alfajayucan predomina el uso habitacional, adicionalmente a una distancia aproximada de 10 metros al sur del predio, se localiza la vialidad denominada Boulevard El Jacal, misma que cuenta con un carácter primordialmente para actividades comerciales y de servicios de baja y mediana intensidad.

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez llevado a cabo el análisis correspondiente, se considera técnicamente Viable el cambio de uso de suelo de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), al uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Hacienda Escolásticas N° 304 esquina Calle Hacienda Alfajayucan, identificado como lote 01, de la manzana 10 del fraccionamiento Jardines de la Hacienda, identificado con clave catastral 14 01 001 19 063 018, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, dada su ubicación, el cual en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo por parte del H. Ayuntamiento se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la modificación de la construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro,

respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.

- Obtener de parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- El uso comercial y/o de servicios que dé al predio, deberá ser acorde con la normativa, los cuales no podrán ser para actividades que generen una mediana o alta intensidad de movilidad a fin de no afectar a los colonos residentes, por lo queda sujeto al impacto social que se genere, debiendo considerar el acceso exclusivamente por la calle Hacienda Escolásticas, a fin de no generar movilidad sobre la calle Hacienda Alfajayucan, no autorizando su uso para bodega y/o almacenaje, con lo que se limita el paso de transporte semi pesado para no afectar la infraestructura vial de la zona.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- 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, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

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

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 304, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con la opinión técnica citada dentro del considerando 6 del presente instrumento...”

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 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 Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en la Calle Hacienda Escolásticas No. 304, Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 6 del presente Acuerdo.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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 26 de Septiembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, 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, mediante escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento el 17 de Agosto del 2017, la Persona Moral denomina Fairmont Plus Inmobiliaria, S.A. de C.V., a través de su Representante Legal el C. Ramón Guerrero Esquivel, solicita: *“a) El reconocimiento de uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), otorgado para el predio en referencia en sustitución del otorgado (comercial y habitacional) mediante el Informe de viabilidad de Uso de Suelo, No. IUS201401850 emitido por la Dirección de Desarrollo urbano, con fecha 28 de febrero del 2014... se nos autorice la construcción de 100 viviendas en condominio vertical, 30 locales comerciales en condominio horizontal, COS 0.60, CUS 6.0, 10 niveles superiores y tres de estacionamiento subterráneo...”*, radicándose el expediente número **033/DAI/2017**.
5. Se acredita la legal constitución, la debida representación y la propiedad del predio mediante los siguientes instrumentos jurídicos:
 - 5.1 Escritura pública número 25,416, de fecha 04 de Febrero del año 2014, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Ramos, notario titular de la notaría pública número 25 de esta demarcación notarial, mediante la cual se formaliza la constitución de la persona moral denominada FAIRMONT PLUS INMOBILIARIA S.A. DE C.V., y se acredita la Representación Legal del ciudadano Ramón Guerrero Esquivel; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 45974-1 con fecha 11 de Febrero del año 2014.

5.2 Escritura pública número 25,455, de fecha 17 de Febrero del año 2014, pasada ante la fe del licenciado José María Hernández Ramos, Notario titular de la Notaría Pública número 25 de esta demarcación notarial, con la cual se acredita la propiedad del inmueble en estudio; documento inscrito en el Registro público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 00205043/0005, con fecha 27 de Mayo del año 2014.

6. En cumplimiento al precepto legal, referido en el considerando 3 de este instrumento, mediante el oficio SAY/DAI/1827/2017 del 05 de Septiembre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes en relación a la petición del Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; Dependencia que a través del oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1161/2017, remite la opinión técnica 200/17, misma que se cita a continuación:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Ramón Guerrero Esquivel, Apoderado Legal de la Persona Moral Fairmont Plus Inmobiliaria S.A. de C.V., solicita la autorización para construir 100 viviendas y 30 locales comerciales, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 0.6, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 6.00 y Autorización de incremento en la Altura de construcción, para una edificación de 10 niveles, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21 del fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 7,747.08 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Mediante escritura 25,416 de fecha 4 de febrero de 2014, pasada ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Titular de la Notaría número 25 de la demarcación notarial de Querétaro, se formaliza la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Fairmont Plus Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable, escritura inscrita en el Registro Público de La Propiedad bajo el Folio Mercantil Electrónico 46974-1, de fecha 5 de febrero de 2014.

3. El promotor acredita la propiedad a su favor del lote 9, de la manzana 21, fraccionamiento Residencial Caletto, mediante la escritura 25,455 de fecha 17 de febrero de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. José María Hernández Ramos, Titular de la Notaría número 25 de la demarcación notarial de Querétaro, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de La Propiedad.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio descrito cuenta con una superficie de 7,747.08 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verifico que el predio en estudio cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 300 hab./ha. (H3), para la fracción poniente del predio, siendo que a la fracción oriente, se observa que cuenta con uso de suelo Comercial y Servicios (CS).

5. Así mismo y una vez revisado el plano de Relotificación del fraccionamiento Residencial Caletto, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante folio DDU/CPU/FC/344/2013 para la Etapa 7, se verificó que el lote 9 de la manzana 21, con superficie de 7,747.08 m², tiene asignado el uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S), otorgándole la posibilidad de llevar a cabo hasta 60 viviendas, considerando al lote como condominal.

6. Con base en lo señalado en los antecedentes anteriormente referidos, la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro emite el Dictamen de uso de suelo DUS201700589 de fecha 3 de febrero de 2017, en la que se informa que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se señala que una vez analizada la petición del solicitante, y toda vez que el plano de relotificación del fraccionamiento (exp. 077/14 de fecha 27 de mayo de 2014), únicamente autoriza sesenta viviendas, por lo que se dictamina no factible el uso de suelo para ubicar una Unidad Condominal con tres condominios: Condominio “A” para 120 viviendas, Condominio “B” para 30 viviendas; Condominio “C” para 20 locales comerciales y/o de servicios.

7. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emite la Viabilidad de uso de suelo IUS201401850 con fecha 28 de febrero de 2014, en la que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente refiere que analizada la petición del solicitante, y en base a la ubicación y al plano autorizado del fraccionamiento Residencial Caletto DDU/CPU/FC/34472013, de fecha 13 de febrero de 2013, se determina viable ubicar un condominio con 60 departamentos y 20 locales comerciales; siempre y cuando proporcione el área de estacionamiento conforme a lo establecido en la reglamentación vigente en la materia (Reglamento de Construcción, Artículo 355, Sección II), haciendo notar que previo a su construcción debe obtener de la Dirección de Desarrollo Urbano, el Dictamen de uso de suelo correspondiente.

8. El fraccionamiento Residencial Caletto, corresponde a un proyecto de tipo residencial medio, el cual cuenta con una densidad de población de 300 hab./ha, mayor a la considerada para los desarrollos de la zona de Juriquilla colindantes, que observa una estructura urbana y de infraestructura diseñada para vivienda de tipo residencial, con lotes unifamiliares y macrolotes en los que se han establecido conjuntos habitacionales, conservando el carácter residencial y residencial campestre, con una densidad de población promedio de 200 hab/ha, con conexión a través de una vialidad primaria correspondiente al Boulevard Jurica La Campana, que se comunica hacia la zona norte y sur de Juriquilla, donde al poniente de la vialidad se concentra la zona con lotes para uso habitacional unifamiliar en módulos interiores, con usos mixtos habitacional y comercial de baja y mediana intensidad en lotes con frente a dicha vialidad.

Así mismo al oriente de la vialidad central, se ubican macrolotes para uso mixto comercial y comercial mezclado con viviendas para su desarrollo con un proyecto en condominio, asignado el número de viviendas a desarrollar de acuerdo a su superficie de manera homogénea, distribuyendo y conservando la densidad de población dictaminada para el fraccionamiento, lo que les permite un mayor aprovechamiento de acuerdo a los parámetros de la normativa por zonificación.

9. En lo que se refiere a la petición del promotor, manifiesta su intención de llevar a cabo en el predio en estudio, un desarrollo habitacional y comercial en condominio vertical para 100 viviendas y 30 locales comerciales, para lo cual conforme a la densidad de población de 300 hab/ha del fraccionamiento y la superficie de 7,747.08 m² con que cuenta, estaría en posibilidad de ubicar 31 viviendas y el área comercial, no obstante y toda vez que conforme al plano autorizado del fraccionamiento Residencial Caletto DDU/CPU/FC/34472013, de fecha 13 de febrero de 2013, se determina viable ubicar en el lote de la manzana 21, un condominio con 60 departamentos y 20 locales comerciales, sin embargo y para el proyecto que pretende llevar a cabo con 100 viviendas, requiere de una densidad de población de 645 hab./ha., lo que equivale a un incremento de 40 viviendas adicionales a las ya autorizadas.

10. El promotor no presenta un proyecto arquitectónico de la construcción que pretende llevar a cabo en el sitio, no obstante señala la intención de la generación de una edificación vertical desarrollada en 10 niveles, con un uso mixto que considera locales comerciales en planta baja y viviendas en niveles superiores, para lo cual y con el objeto de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, bajo el esquema de edificaciones verticales, requiere la modificación a los parámetros de construcción referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana, señala para una zonificación secundaria con clasificación para uso habitacional y de servicios con densidad de población de 200 hab./ha. (H2S), los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8, y una altura máxima de 3 niveles y/o 10.50 metros.

Por lo anterior y para el desarrollo de su proyecto dado que plan de desarrollo urbano referido señala que la altura máxima de entepiso para uso habitacional será de 3.50 metros de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 metros para otros usos, para el desarrollo del proyecto en diez niveles requiere contar con una altura de construcción de construcción no menor a 36 metros, y de acuerdo a su propuesta conservaría el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, sin embargo para el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) propone se modifique de 1.8 a 6.0.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el predio cuenta con frente al Boulevard La Campana, vialidad que está desarrollado a base de carpeta asfáltica que se encuentra al frente del predio en regular estado de conservación, adicionalmente al frente del predio cuenta con guarniciones y banquetta de concreto, así mismo se observa que en la zona se cuenta con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como alumbrado público.

Adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción en su interior, ubicándose al interior del predio vegetación seca, así mismo al frente del predio, este se encuentra delimitado con malla ciclónica.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el cambio de uso de suelo de habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. y Servicios (H2S) a uso habitacional con densidad de población de 645 hab./ha. y Servicios, modificación a la normatividad por zonificación para un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 y una altura de construcción máxima de 36.00 metros, a partir del nivel medio de banquetas, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21, fraccionamiento Residencial Caletto, con superficie de 7,747.08 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio, al tratarse de un macrolote del fraccionamiento que conserva el uso habitacional y en una zona en que se han establecido construcciones con actividades comerciales y de servicios de mediana intensidad con proyectos similares al pretendido, siempre y cuando garantice la dotación de cajones de estacionamiento que requiere para su actividad, y se de cumplimiento a lo siguiente:

- 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 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.
- 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 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, 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 y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría General de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- 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 dictaminación⁷ correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

7. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/6765/2017 de fecha 19 de septiembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el del Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con la opinión técnica citada dentro del considerando 6 del presente instrumento...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de Septiembre del 2017, en el punto 6, apartado II, inciso 10, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Incremento de Densidad de Población, así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y la Altura Máxima Permitida, para el predio ubicado en Boulevard Jurica La Campana, identificado como lote 9, manzana 21, Fraccionamiento Residencial Caletto, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 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 al solicitante; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ecología, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, y notifique a la persona moral denominada “Fairmont Plus Inmobiliaria” 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 27 VEINTISIETE 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 26 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 Utilización de Suelo (CUS), para la poligonal resultante de la fusión de los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32, primera etapa, fraccionamiento Cumbres del Lago, 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 a la Normatividad por Zonificación, se refieren a la posibilidad de alteración de ésta, de acuerdo a lo establecido por 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 escritos recibidos en la Secretaría del Ayuntamiento con fechas 04 de Agosto del año 2017 y 07 de Septiembre del año 2017, la licenciada Karina Lizbeth Arenas Baltazar, Representante Legal de “HFMX Cumbres” S.A. de C.V. solicita: “...se autorice el incremento de coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 1.8 a 4.90 para un predio...ubicado en Lago de Pátzcuaro No. 422, Fracc. Cumbres del Lago, Del. Santa Rosa Jáuregui, con una superficie de 2,423.91 m2, clave catastral 140100123559011; en donde se pretende desarrollar un condominio con 52 viviendas.”, solicitando igualmente la ratificación del uso de suelo para poder ubicar los 52 departamentos en condominio, señalado en el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201503791 de fecha 26 de Mayo del año 2015.”; radicándose el expediente **215/DAI/2017**.

6. Mediante escritura pública número 29,180, de fecha 09 de Junio del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario titular de la Notaría Pública número 32 de la ciudad de Querétaro, mediante la cual se protocoliza la constitución de la persona moral “HFMX Cumbres” S.A. de C.V., así como la Representación Legal de la licenciada Karina Lizbeth Arenas Baltazar, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 46718-1.

7. Mediante escritura pública número 85,033 de fecha 16 de Junio del año 2014, pasada ante la fe del licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario adscrito a la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del predio identificado como fusión de los predios 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32 de la primera etapa del fraccionamiento Cumbres del Lago, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00340201/0004 en fecha 22 de Agosto del año 2014.

8. Mediante escritura pública número 87,534, de fecha 21 de Julio del año 2015, pasada ante la fe del licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 7 de la ciudad de Querétaro, de protocoliza la cancelación de la Reserva de Dominio, relativa a la fusión de los predios 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32 de la primera etapa del fraccionamiento Cumbres del Lago, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario número 00340201/0005 en fecha 14 de Octubre del año 2015.

9. Mediante oficio SAY/DAI/1915/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

10. 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 208/17, relativa a la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para la poligonal resultante de la fusión de los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32, primera etapa, fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaria del Ayuntamiento, la Lic. Karina Lizbeth Arenas Baltazar, representante de HFMX Cumbres S.A. de C.V. solicita la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.90 y autorización para desarrollar un proyecto para la construcción de 52 viviendas, en un predio ubicado en Calle Lago de Pátzcuaro N° 422, fraccionamiento Cumbres del Lago, con superficie de 2,423.91 m² y clave catastral 14 01 001 23 559 011; Delegación Santa Rosa Jáuregui.

2. Mediante escritura 29,180 de fecha 9 de junio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría número 32 de la ciudad de Querétaro, se formaliza la Constitución de HFMX Cumbres S.A. de C.V, escritura de la que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Así mismo en la citada escritura se designa a la C. Karina Lizbeth Arenas Baltazar, como apoderada de la Sociedad.

3. Se acredita la propiedad de un predio con superficie de 2,423.91 m², conformado por los lotes 11, 12, 13, 14 y 15, de la manzana 32, Primera Etapa, del fraccionamiento Cumbres del Lago, identificado con clave catastral 14 01 001 23 559 011, a favor de HFMX Cumbres S.A. de C.V., mediante escritura 85,033 de fecha 16 de junio de 2014, documento pasado ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaría 7 de la ciudad de Querétaro, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 340201/0004 de fecha 22 de agosto de 2014.

4. Mediante Licencia de Fusión de predio No. 250-2009 de fecha 18 de mayo de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano autoriza la Fusión de los lotes 11 al 15 de la manzana 32 del fraccionamiento Cumbres del Lago, para conformar una unidad topográfica con superficie total de 2,423.91 m².

5. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo Habitacional con densidad de Población de 150 Hab./Ha. (H1.5).

6. Conforme al plano autorizado del fraccionamiento Cumbres del Lago, mediante oficio DDU/COU/FC/1198/2013, de fecha 2 de mayo de 2013, se señala que en el lote 13 de la manzana 32, cuenta con la autorización para desarrollar hasta 13 viviendas, siendo que para los lotes 11, 12, 14 y 15, se podrían desarrollar solamente una vivienda por lote, por lo que una vez fusionados y considerados como una unidad territorial, en el predio se podrían llevar a cabo un total de 17 viviendas.

7. Mediante Oficio DDU/COU/FEC/3483/2013, de fecha 7 de noviembre de 2013, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, y a petición de la C. Karla Judith Moreno Aragón, solicitando la transferencia de potencial habitacional de 24 viviendas pertenecientes al lote 23 de la manzana 41, con la finalidad de incrementar el número de viviendas del predio en estudio para quedar con 48 viviendas, ambos lotes pertenecientes al fraccionamiento Cumbres del Lago, se señala que la Dirección de Desarrollo Urbano, no tiene inconveniente en autorizar la modificación para que en el citado predio se desarrollen 48 viviendas.

8. Derivado de lo señalado en el punto anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo DUS201503791, de fecha 26 de mayo de 2015, en el que se señala que con base a la viabilidad de uso de suelo IUS201308176, de fecha 10 de septiembre de 2013 y conforme al plano de relotificación autorizado del fraccionamiento Cumbres del Lago (Oficio DDU/COU/FC/1198/2013), de fecha 2 de mayo de 2013, se dictamina factible el uso de suelo para ubicar en los lotes del 11 al 15 de la manzana 32, 52 viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

9. Respecto al proyecto a desarrollar en el sitio, considera un proyecto vertical para el desarrollo de vivienda distribuidas en los diferentes niveles, 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, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 asignado a 4.9, lo que permitirá llevar a cabo un proyecto acorde a las necesidades del promotor.

10. En lo que se refiere al número de viviendas del proyecto, de acuerdo con la superficie de 2,423.91 m² con que cuenta el predio, la densidad de población de 150 hab./ha. del fraccionamiento, y el número de viviendas (13) asignadas en el plano de lotificación del

mismo para el lote 13, actualmente se pueden ubicar en el predio 17 viviendas, siendo que el promotor pretende construir 52 departamentos, lo que equivale a una densidad de población neta de 1070 hab./ha, para un incremento de 35 viviendas.

11. El Fraccionamiento Cumbres del Lago se ubica al norponiente de la ciudad, con una tipología de viviendas de tipo residencial, predominando las desarrolladas en uno y dos niveles, sin embargo en el fraccionamiento se consideraron macrolotes distribuidos en distintos sitios para destinarlos a desarrollar vivienda bajo régimen en condominio, dentro de los que se encuentran los lotes en estudio, en los que se han desarrollado con edificaciones verticales similares a las propuestas, conservando el uso habitacional de tipo residencial.

12. El Fraccionamiento se comunica con el Libramiento surponiente y con vialidades del fraccionamiento Villas del Mesón hacia la zona de Juriquilla, y al sur con el Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Internamente se conecta con vialidades que cuentan con servicios de infraestructura como red sanitaria, hidráulica, eléctrica y alumbrado público, con vialidades desarrolladas a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, contando al frente de los lotes con guarnición de concreto sin banquetas, contando la zona con servicios adecuados para desarrollos inmobiliarios.

13. Actualmente en la poligonal conformada por los lotes en estudio, se encuentra en proceso la construcción de una edificación vertical, torres de departamentos, contando el fraccionamiento con infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, servicios que se encuentran ocultos, además de contar con alumbrado público en el fraccionamiento, predominando en la zona las construcciones de casas habitación unifamiliar desarrolladas en dos niveles.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera Viable** la modificación a la Normatividad por Zonificación respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.8 a 4.90 y autorización para desarrollar un proyecto para la construcción de 52 viviendas, en un predio ubicado en Calle Lago de Pátzcuaro N° 422, fraccionamiento Cumbres del Lago, con superficie de 2,423.91 m² y clave catastral 14 01 001 23 559 011; Delegación Santa Rosa Jáuregui, por lo que de autorizar el H. Ayuntamiento lo solicitado, se recomienda condicionar a 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 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.
- 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 debe solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la expedición de la emisión de la liquidación y/o pase de caja correspondiente, 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 y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación, para lo cual debe presentar la constancia de notificación emitida por la Secretaría del Ayuntamiento.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría General de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la modificación solicitada.
- 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.”

11. Mediante oficio SAY/DAI/1916/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Estudio Técnico citado en el considerando 10, 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/6765/2017 de fecha 19 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.”

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la Autorización de la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para la poligonal resultante de la fusión de los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32, primera etapa, fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de Septiembre del 2017, en el punto 6, apartado II, inciso 12, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA la Modificación a la Normatividad por Zonificación respecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para la poligonal resultante de la fusión de los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32, primera etapa, fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Se Autoriza el desarrollo de un proyecto para la construcción de 52 viviendas, para la poligonal resultante de la fusión de los lotes 11, 12, 13, 14 y 15 de la manzana 32, primera etapa, fraccionamiento Cumbres del Lago, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, en el cual cada departamento contará con 2 cajones de estacionamiento; de conformidad a lo señalado en la opinión técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo y al Dictamen de Uso de Suelo DUS201503791, emitido el 26 de mayo del 2015.

TERCERO.- El promotor deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 10 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 de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral denominada “HFMX Cumbres” 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 27 VEINTISIETE 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 12 de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Av. San Diego número 289, identificado con la clave catastral 140100109013024, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en la 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. Los cambios de utilización de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Por tanto, en atención a la solicitud presentada en la Secretaría del Ayuntamiento el 22 de junio del 2017, por la ciudadana Noemí Mendoza Alcocer, en su carácter de albacea de la sucesión de Gonzalo Luciano Fernando Mena Albo, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 hab./ha. (H2) a uso Habitacional con Densidad de Población de 400 hab./ha. y Servicios (H4S) para el predio ubicado en Avenida San Diego No. 289, identificado con clave catastral 140100109013024, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, se radicó el expediente número 171/DAI/2017.
5. Se acredita la propiedad del predio, ubicado en la Calle Avenida San Diego N° 289 esquina con Avenida San Pedro, en la colonia Felipe Carrillo Puerto, a favor de la C. Noemí Mendoza Alcocer, mediante escritura pública número 35,906 de fecha 8 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaría número 19 de esta demarcación notarial.
6. Mediante el oficio SAY/DAI/1481/2017 de fecha 11 de agosto de 2017 se remitió la petición realizada por la Noemí Mendoza Alcocer a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a fin de que emitiera la opinión técnica a la solicitud de cambio de uso de suelo, remitiendo dicha Secretaría la opinión técnica número 193/17, mediante el oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/1098/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, del cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. Noemí Mendoza Alcocer, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con Densidad de Población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S) a Uso Habitacional con Densidad de

Población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Calle Avenida San Diego No. 289, identificado con clave catastral 14 01 001 09 013 024; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

2. Con fecha 23 de octubre de 2000, se llevó a cabo la junta de herederos de la sucesión de bienes del C. Gonzalo Luciano Fernando Mena Albo, ante el Juez Tercero Familiar de la del partido judicial de Querétaro, dentro del expediente 65/2000, designándose como albacea de la Sucesión Intestamentaria a la C. Noemí Mendoza Alcocer.
3. Se acredita la propiedad del predio, ubicados en la Calle Avenida San Diego N° 289 esquina con Avenida San Pedro, en la colonia Felipe Carrillo Puerto, a favor de la C. Noemí Mendoza Alcocer, mediante escritura 35,906 de fecha 8 de abril de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaría número 19 de esta demarcación notarial, escritura sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en que de acuerdo con lo señalado en la misma cuenta con una superficie de 5,783.42 m².
4. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19 el 1° de abril de 2008, e inscrito el Registro Público de la Propiedad bajo el folio plan desarrollo 011/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se encontró que el predio en estudio, se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S).
5. Respecto al predio en estudio, tiene acceso a través de la Avenida San Diego, vialidad primaria urbana, que corresponde a la arteria vial principal de la zona al conectar al norte con diversos desarrollos donde se continúa con la denominación de Avenida Revolución, en base a lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de uso de suelo 2009-663, en el que se señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. sobre vialidad primaria con zonificación H2S, (habitacional y servicios con densidad de población de 200 hab./ha.), por lo que analizada su petición y contar con un antecedente previo de Dictamen de uso de suelo 6840/2004 de fecha 28 de septiembre de 2004, se dictamina factible la ampliación de uso de suelo para una bodega comercial y taller automotriz, anexos a un minisúper con venta de abarrotes vinos y licores en envase cerrado, dos locales microindustriales, un local de servicio, un restaurante con venta de bebidas alcohólicas, dos bodegas, un lavado de autos y una casa habitación.
6. En lo que se refiere a la petición del promotor, se hace notar que si bien no presenta una propuesta de los usos de suelo específicos que pretende dar al predio, manifiesta que su propuesta tiene como objeto dar un mayor aprovechamiento a las actividades comerciales y de servicios a instalar, lo que se obtiene sin modificar el carácter actual del inmueble con usos compatibles con la zonificación secundaria catalogada en la tabla de usos de suelo que corresponden al uso de suelo habitacional con densidad de población de 400 hab./ha. y servicios (H4S), lo que no implica incremento en la densidad de población ya que no considera en este momento el desarrollo de vivienda en el predio.

Lo anterior al encontrarse en una zona intermedia entre un área industrial ubicada al oriente y la zona habitacional de la colonia, con conexión a través de la Avenida San Diego, lo que generó el establecimiento de una mezcla de usos, que incluía actividades microindustriales con bodegas de almacenamiento y talleres, y que debido a la consolidación de la zona habitacional, se pretende limitar su crecimiento hacia el interior de la colonia, diversificando actividades compatibles sobre las vialidades primarias.

7. La Colonia Felipe Carrillo Puerto corresponde a un Asentamiento ubicado al poniente de la ciudad, que se ha desarrollado de manera natural a través de subdivisiones a los predios originales, con la creación de vialidades a las que el Municipio ha dotado de infraestructura urbana y servicios, con el aprovechamiento a las fracciones resultantes por los particulares, derivado de lo cual no existe una homogeneidad en las dimensiones de los lotes en la zona, y con una mezcla usos en la que predomina el uso habitacional de tipo popular, con actividades comerciales y de servicios en sus calles interiores.

Debido a lo anterior se establecieron diversas bodegas y talleres en diversos sitios de la colonia, por lo que atendiendo la propuesta de los colonos respecto a realizar acciones para garantizar la conservación del uso habitacional con actividades afines, en congruencia con los objetivos de ordenamiento y los parámetros de planeación de la zona, se ha limitado el desarrollo de las citadas actividades en calles locales, lo que se ha dado paulatinamente y en donde se han generado

programas de urbanos con la ampliación de infraestructura y mejoramiento de la estructura vial y urbana de la zona, reduciendo actividades de riesgo que requieran transporte pesado y/o contaminantes.

8. De inspección al sitio para conocer las características de la zona se tiene que el predio en estudio se encuentra ubicado en la equina conformada por Avenida San Diego y Avenida San Pedro, existiendo al interior del predio edificaciones que albergan diferentes tipos de actividades comerciales y de servicios, entre los que se encuentra un establecimiento destinado a la venta de alimentos con venta y consumo de alcohol, bodegas destinadas a diversas actividades, como venta y compra de materiales para reciclar, venta de perfiles de acero etc.

Adicionalmente en la zona se cuenta con infraestructura a nivel de red sanitaria, hidráulica y eléctrica, así como con alumbrado público, adicionalmente en la zona se cuenta con servicio de transporte público, el cual cuenta con un flujo constante y continuo en la zona

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente Viable el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y servicios (H2S) a uso habitacional con densidad de población de 400 hab./ha y Servicios (H4S), para el predio ubicado en la Avenida San Diego No. 289 esquina con calle San Pedro, identificado con clave catastral 14 01 001 09 013 024; Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

Lo anterior dada la superficie y ubicación del predio sobre una vialidad primaria urbana con conexión hacia la zona industrial ubicada al oriente y la habitacional, en un sitio de transición en el da una mezcla de usos heterogénea donde se han instalado actividades comerciales y de servicios que han operado sin afectar el desarrollo del resto de la colonia, por lo que con su propuesta no se modifican las condiciones existentes actualmente al tratarse de una zona consolidada e impactada, donde no considera el uso habitacional por lo que no implica incremento en la densidad de población habitacional, y toda vez que conforme a la tabla de compatibilidades de uso de suelo que acompañan el instrumento de planeación referido, le otorgarían una mayor posibilidad de aprovechamiento de usos para el predio, de baja y mediana intensidad, lo que dará un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes, además de que se apoyará lo señalado en el Eje 4 “Ciudad con Desarrollo”, el cual tiene como objetivo: Aumentar la competitividad económica mediante el fortalecimiento de los sectores comercial, y de servicios, en beneficio de los ingresos de la población del Municipio de Querétaro; sin embargo de considerar viable el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo, es necesario se dé cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para 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.
- 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 Municipal de Protección Civil, el visto bueno para el proyecto que pretende llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Se deben respetar los horarios de funcionamiento que le sean señalados en la licencia de funcionamiento correspondiente, así como los niveles de ruido permitido que para tal efecto le marque la dependencia competente, así como realizar sus actividades al interior del inmueble, ya que no se permitirá estacionar vehículos sobre la vía pública, a

fin de no afectar la vitalidad urbana de la zona, así como no ocupar con vehículos las banquetas ni ocupar para sus actividades transporte pesado, al estar en una zona habitacional de alto flujo vehicular.

- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes para realizar la construcción en el inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya el uso de suelo asignado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, en 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 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, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”

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

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Av. San Diego número 289, identificado con la clave catastral 140100109013024, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto...”.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2017, en el Punto 5, Apartado II, Inciso 8 del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 400 Hab./Ha. y Servicios (H4S), para el predio ubicado en Av. San Diego número 289, identificado con la clave catastral 140100109013024, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica número 193/17 referida en el considerando 6 seis, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La propietaria del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 6 seis 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 Felipe Carrillo Puerto.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible; Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Movilidad, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, y notifique a la ciudadana Noemí Mendoza Alcocer...”.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 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, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

6. Mediante escrito de fecha 15 de mayo de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Ingeniero Mario Basurto Islas Representante Legal de la Empresa, denominada Desarrollos Inmobiliarios "Sadasi S.A de C.V.", solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública 4,421 de fecha 12 de mayo de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza, Titular de la Notaria Pública número 130 de la ciudad de Monterrey Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil 4575 se hace constar la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea que por unanimidad de votos acordaron lo socios de la sociedad que en lo subsecuente la denominación de la empresa quedara como denominada "Alta Homes Centro Sur", S.A. de C.V. (antes "Capital Homes México Centro Sur", S. de R.L. de C.V.).

2. Mediante Escritura Pública Número 55,404 de fecha 14 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular de la Notaria número 2, de la Ciudad de México, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro Bajo el Folio Real número 4575-1 de fecha 22 de septiembre de 2006, se hace constar la Protocolización de resoluciones de socios de Alta Homes Centro Sur S.A. de C.V. la cual decide el cambio de denominación a "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V.

3. Mediante Escritura Pública número 78, 277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, que celebran los señores Isaac Vainer Girs, Enrique Nahúm Vainer Girs, Simón Vainer Zonzenszain, Luciano Rodríguez Alarcón, Jorge Luis Solano Vega, Alfredo Hinojosa Ramírez, Jaime Holtz Kantorovich y Julio David Vainer Zonzenszain denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi".

4. Mediante Escritura 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria Publica número 35 de esta demarcación, de la que es el Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003 de fecha 19 de junio de 2014; que celebran Desarrolladora Prados de Sonterra como la parte vendedora y Desarrolladora Inmobiliaria SADASI, S.A. de C.V.; como la parte compradora se hace constar:

I. Contrato de Compraventa del Lote 1 de la Manzana 1 con una superficie de 54,397.15 m2, Lote 2 de la Manzana 1 con una superficie de 54,825.75 m2, Lote 5 de la Manzana 1 con una superficie de 60,361.57 m2, Lote 6 de la Manzana 1 con una superficie de 22,196.87 m2, Lote 10 de la Manzana 1 con una superficie de 23,436.95 m2, Lote 11 de Manzana 1 con una superficie de 21,447.38 m2 y Lote 12 de la Manzana 1 con una superficie de 52,614.12 m2, lotes que comprenden la superficie vendible del fraccionamiento de tipo popular denominado Prados de Sonterra, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto.

II. Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, los lotes 1 de la Manzana 1 con una superficie de 54,397.15 m2, Lote 2 de la Manzana 1 con una superficie de 54,825.75 m2, Lote 11 de Manzana 1 con una superficie de 21,447.38 m2.

III. La Asunción de Obligaciones derivada de los Contratos de Compraventa.

5. Mediante escritura pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidí, Titular de la Notaria número 56 del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Inmobiliaria SADASI, S.A de C.V., representado en este acto por el Contador Público Enrique Nahúm Vainer Girs, en su carácter de apoderado, otorga a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Castillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración.

6. Mediante escritura 33,282 de fecha 13 de mayo de 2010 pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaria número 246 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaria 2012, de la que es Titular el Lic. Francisco I. Hugues Vélez, se hace constar la Revocación y Otorgamiento de Poderes Generales y Especiales otorgados por la Sociedad y acredita la personalidad de Apoderado Legal de la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V. a favor del C. Mario Basurto Islas.

7. Mediante escritura pública número 43,137 de fecha 2 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria Publica número 35 de esta demarcación, de la que es el Titular el Lic. Roberto Loyola Vera; se hace constar la Ratificación de Contenido y Firmas de un convenio para construir un desarrollo inmobiliario habitacional, celebrado el 2 de enero de 2014, que otorga por una parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Inmobiliaria SADASI, S.A de C.V. y la sociedad mercantil denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V., por virtud del cual se obligaron a realizar las aportaciones en especie y/o económicas que en términos del mismo a cada una de ellas de los predios descritos en la escritura referida en el punto anterior, quedando en consecuencia que la sociedad mercantil denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R.L. de C.V., estará

plenamente facultada para realizar los trámites y/o gestiones que sean necesarios o convenientes para iniciar, continuar y concluir totalmente el desarrollo inmobiliario.

8. Mediante oficio número DP-104/10 de fecha 7 de junio de 2010, la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajo, Zona Querétaro, emite la posibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el predio propiedad de la empresa denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra”, S. A. de C. V., ubicado en la Carretera a Tlacote kilómetro 10.5, Tlacote el Bajo, Municipio de Querétaro.

9. Por escritura pública número 30,734 de fecha 10 de noviembre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría número 20 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el plano de deslinde catastral, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, expediente DMC2011090, trámite 2011-22110 de la Fracción 1 (F-1) ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como “Rancho José Salvador” (Carretera a Tlacote sin número, Libramiento Sur – Poniente kilómetro 24-300 Fracción del Polígono 1 de la Fracción A), en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto del Municipio de Querétaro, cuya superficie es de 667,935.083 m2.

10. La Coordinación de Planeación Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201100657, de fecha 16 de noviembre de 2011, emitió la autorización para subdividir el predio con superficie de 667,935.08 m2, identificado como Fracción “A”, ubicado en la carretera Querétaro Tlacote-Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; en cuatro fracciones como a continuación se describen:

FRACCIÓN	SUPERFICIE (M2)
1	209,116.32
2	8,391.58
3	9,496.80
4	440,930.39

Quedando condicionada a obtener la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización por la ampliación del Libramiento Sur – Poniente, así como obtener la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de los proyectos geométricos correspondientes.

11. Por escritura pública número 59,660 de fecha 29 de noviembre de 2011, pasada ante la fe de la Lic. Ana Laura Ordaz González, Notario Titular de la Notaría número 5 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarias 00407744/0001, 00407820/0001, 00407821/0001 y 00407822/0001 de fecha 22 de diciembre de 2011, se hace constar la protocolización del oficio relativo a la licencia de subdivisión de predios número FUS201100657, de fecha 29 de noviembre de 2011, en el que se autorizó subdividir en 4 fracciones el predio identificado como Fracción “A”, ubicado en Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Delegación Municipal Epigmenio González [sic.], expedido por la Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como el plano de autorización respectivo, lo anterior a solicitud de la sociedad denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra”, S. A. de C. V., a través de los señores Salvador Sánchez Espinosa y Víctor David Mena Aguilar.

12. La Coordinación de Control Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201200229, de fecha 09 de abril de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio con superficie de 440,930.39 m2, identificado como Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote-Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; en ocho fracciones como a continuación se describen:

FRACCIÓN	SUPERFICIE (M ²)
4-A	9,999.83
4-B	6,237.00
4-C	13,373.79
4-D	379,129.02
4-E	8,304.42
4-F	8,800.27
4-G	9,225.71
4-H	5,860.35

13. Mediante oficio número QUE-AC-199 de fecha 17 de abril de 2012, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, otorgó el permiso a la empresa denominada “Prados de Sonterra”, S. A. de C. V., para llevar a cabo la construcción de un acceso dentro del derecho de vía en el Km. 25+140 de la Carretera Libramiento Sur Poniente, Municipio de Querétaro.

14. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/575/DTM/IT/2012, de fecha 9 de mayo de 2012, consideró factible la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para un desarrollo habitacional, una zona comercial y una

zona de servicios denominado “Prados de Sonterra”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación vial en él señaladas.

15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/2335/2012, de fecha 06 de junio de 2012, garantiza el abasto de agua potable para el proyecto al que denominan “Prados de Sonterra”, ubicado en Carretera a Tlacote Km. 10.5, sin número, Tlacote El Bajo, Municipio de Querétaro.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante dictamen número DUS201204708, de fecha 29 de junio de 2012, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Fracción 4-D del predio identificado como Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote-Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 379,129.02 m2, un desarrollo habitacional con una densidad de población de 400 hab./Ha.

17. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0213/2012, de fecha 3 de julio de 2012, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, emitió la Autorización en Materia de impacto Ambiental para la procedencia del proyecto de urbanización de un desarrollo habitacional, que pretende llevarse a cabo en un predio con superficie total de 667,935.08 m2, ubicado en la Fracción 1 (F-1) de la Ex Hacienda de Tlacote (Rancho José Salvador), Carretera a Tlacote Km. 9, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, exclusivamente para la urbanización del predio, por lo que la edificación de las viviendas será autorizada una vez que se cuente con la factibilidad de agua potable alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

18. La Coordinación de Planeación Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201200614, de fecha 18 de septiembre de 2012, emitió la autorización para subdividir el predio con superficie de 13,373.79 m2, identificado como Fracción 4-C de la Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; en dos fracciones como a continuación se describen:

FRACCIÓN	SUPERFICIE (M2)
1 (4-C)	12,532.76
2 (4-C)	841.03

De las cuales, la segunda fracción deberá transmitirla a título gratuito mediante escritura pública al Municipio de Querétaro, por concepto de vialidad y obtener la nomenclatura, además deberá de urbanizarla y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, de lo contrario dicha autorización carecerá de validez, asimismo, en dicha licencia, el promotor queda condicionado a que previo al desarrollo de las fracciones resultantes deberá fusionar la segunda fracción al predio colindante identificado con la clave catastral número 140100130139001.

19. La Coordinación de Planeación Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante licencia número FUS201200662, de fecha 18 de septiembre de 2012, emitió la autorización para fusionar dos lotes con superficies de 841.03 m2 y 379,129.02 m2, identificados como Fracción 4-D y Fracción 2 de la Fracción 4-C de la Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote/Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; para conformar una unidad topográfica con superficie total de 379,970.05 m2.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/CPU/FC/2728/2012, de fecha 18 de septiembre de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, ubicado en el predio identificado como Fracción 4-D de la Fracción A del predio “Rancho El Salvador”, Carretera Querétaro-Tlacote s/n, Libramiento Sur-Poniente Kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 379,970.05 m2.

21. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

22. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, el desarrollador presenta fianza número 1435602 emitida por Fianzas Monterrey S.A. por un monto de \$28,579,897.48 (veintiocho millones de pesos quinientos setenta y nueve mil ochocientos noventa y siete pesos 48/100 M.N.), con base al oficio DDU/CPU/FC/863/2013 de fecha 18 de abril de 2013 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

23. Para dar cumplimiento al Acuerdo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaria Pública número 6 de esta demarcación Notarial e instrumento inscrito en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00467102/0002, 00467104/0002, 00467108/0002 y 00467109/0002 de fecha 16 de agosto de 2013; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro, de una superficie de 27,212.650 m2 por concepto de equipamiento urbano, equivalente al 7.16% de la superficie total del desarrollo; una superficie de 11,552.340 m2, por concepto de áreas verdes, equivalentes al 3.04% de la superficie del desarrollo; así como una superficie de 35,183.140 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento.

24. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Quinto, Sexto y Octavo del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presta de la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas, emitió oficio DI/DII/TD/4013/2013 de fecha 19 de septiembre de 2013 en el que la Empresa Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V. con fecha 21 de octubre de 2013, realizó el último pago derivado del convenio en parcialidades número SF/89/2012 de fecha 9 de enero de 2013, por concepto de Impuesto por Superficie Vendible, Derechos de Supervisión y Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento, con lo que queda concluido el citado convenio.

25. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 11 de diciembre de 2012, año I, número 3 y Publicaciones de la Sobra de Arteaga Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVI de fecha 8 de febrero de 2013, número 8 y Tomo CXLVI de fecha 15 de febrero de 2013 número 9.

26. Mediante escritura Pública número 32,567 de fecha 30 de abril de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de Notaría número 6 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los folios inmobiliarios número 00467096/0001, 00467097/0001, 00467098/0001, 00467099/0001, 00467100/0001, 00467101/0001, 00467102/0001, 00467103/0001, 00467104/0001, 00467105/0001, 00467106/0001, 00467107/0001, 00467108/0001, 00467109/0001 con fecha de 16 de agosto de 2013, se hace constar la protocolización del oficio DDU/CPU/FC/2728/2012 de la dirección de desarrollo urbano en que se autoriza el proyecto de Lotificación del fraccionamiento, así como el Acuerdo de Cabildo en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Prados de Sonterra”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con lo que da cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo antes citado.

27. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201206991, de fecha 26 de octubre de 2012, (sustituye al DUS201204708 de fecha 29 de junio de 2012) dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en la Fracción 4-D del predio identificado como Fracción 4 de la Fracción “A”, Carretera Querétaro Tlacote-Libramiento Sur Poniente, Tlacote El Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con superficie de 379,970.05 m2, un desarrollo habitacional con una densidad de población de 400 hab./Ha.

28. Mediante Escritura Pública número 20,081 de fecha 06 de junio de 2014, pasa ante la fe del Licenciado Francisco Guerra Malo, Titular de la Notaría Pública número 26 de esta Demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios reales 467099-2-3, 467098-3 y 467103-3 de fecha 07 de agosto del 2014, se hace constar la Donación a Título Gratuito entre la Sociedad Mercantil Denominada “Desarrolladora Prados de Sonterra”, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Donante a favor de la Comisión Estatal de Aguas en su carácter de Donataria, del Lote 8 de la Manzana 1 con una superficie de 7,531.05 m2, en el cual se colocara una planta de tratamiento de aguas residuales para los fraccionamientos Puerta Navarra, Puerta Verona y para el fraccionamiento conocido en ese momento como Prados de Sonterra.

29. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

30. Conforme a la autorización de Relotificación del fraccionamiento para su desarrollo en tres Etapas, la cual se genera derivado de la modificación en la traza urbana autorizada, modificando la superficie vendible, incrementando las superficies de vialidad y de áreas verdes del fraccionamiento, así como la disminución en el número de viviendas autorizadas, quedan las superficies de la siguiente manera:

PRADOS DE SONTERRA					TRES CANTOS				
CUADRO DE SUPERFICIES GENERAL									
Autorización DDU/CPU/FC/2728/2012 18 de septiembre de 2012					Propuesta de Relotificación				
Concepto	Superficie (m²)	%	No. De Lotes	No. De Viviendas	USO	Superficie (m²)	%	No. De Viviendas	No. De Lotes
Superficie	289,279.79	76.13%	7	3,040	Comercial	13,918.64	3.66%	0	8

Vendible Habitacional (Condominal)					Lotes condominales	248,250.49	65.33%	1920	16
Donación Equipamiento Urbano	27,212.65	7.16%	2	0	Donación Equipamiento Urbano	27,212.65	7.16%	0	2
Infraestructura CEA	12,984.47	3.42%	2	0	Infraestructura CEA	12,984.47	3.42%	0	2
Donación Área Verde	11,552.34	3.04%	1	0	Donación Área Verde	15,359.43	4.04%	0	5
Tanques Almacenamiento Agua Potable	3,757.66	0.99%	1	0	Tanques Almacenamiento Agua Potable	3,757.66	0.99%	0	1
Superficie Vial	35,183.14	9.26%	0	0	Vialidad	58,486.71	15.39%	0	0
Total	379,970.05	100.00%	13	3,040	Total	379,970.05	100.00%	1,920	34

ETAPA I					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (m ²)	No. VIVIENDAS	No. LOTE
I	1	DONACIÓN ÁREA VERDE	1,699.54	0	1
I	2	LOTE CONDOMINAL	15,203.32	120	1
I	3	LOTE CONDOMINAL	12,851.86	120	1
I	4	LOTE CONDOMINAL	19,813.03	120	1
I	5	LOTE CONDOMINAL	19,235.07	120	1
I	6	LOTE CONDOMINAL	14,532.72	120	1
I	7	LOTE CONDOMINAL	16,096.66	120	1
I	8	TANQUES ALMACENAMIENTO AGUA POTABLE	3,757.66	0	1
II	1	DONACIÓN ÁREA VERDE	4,189.99	0	1
IV	1	DONACIÓN EQUIPAMIENTO	6,293.29	0	1
TOTAL ETAPA I			113,673.14	720	10

ETAPA II					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (m ²)	No. VIVIENDAS	No. LOTE
I	9	INFRAESTRUCTURA CEA	5,453.42	0	1
I	10	LOTE CONDOMINAL	16,960.00	120	1
I	11	LOTE CONDOMINAL	14,157.66	120	1
I	12	LOTE CONDOMINAL	15,209.58	120	1
I	13	LOTE CONDOMINAL	12,112.66	120	1
III	1	DONACION AREA VERDE	4,189.99	0	1
V	1	LOTE CONDOMINAL	8,303.29	120	1
V	2	LOTE CONDOMINAL	11,552.34	120	1
V	3	INFRAESTRUCTURA CEA	7,531.05	0	1
V	4	DONACION EQUIPAMIENTO	20,919.36	0	1
V	13	DONACION AREA VERDE	1,089.92	0	1
V	14	LOTE CONDOMINAL	14,029.09	120	1
V	15	LOTE CONDOMINAL	19,438.93	120	1
V	16	LOTE CONDOMINAL	21,044.94	120	1
V	17	LOTE CONDOMINAL	17,709.34	120	1
VI	1	DONACION AREA VERDE	4,189.99	0	1
TOTAL ETAPA II			193,891.56	1200	16

ETAPA III					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (m ²)	No. VIVIENDAS	No. LOTE
V	4	COMERCIAL	1,621.35	0	1
V	5	COMERCIAL	1,741.67	0	1
V	6	COMERCIAL	1,762.55	0	1
V	7	COMERCIAL	1,761.57	0	1
V	8	COMERCIAL	1,760.61	0	1
V	9	COMERCIAL	1,759.65	0	1
V	10	COMERCIAL	1,758.68	0	1
V	11	COMERCIAL	1,752.56	0	1
TOTAL ETAPA III			13,918.64	0	8

31. En cumplimiento al Acuerdo Noveno de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, en el que el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el

promotor presenta comprobante de pago número Z-2561909 de fecha 16 de octubre de 2015, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, respecto al pago de denominación y nomenclatura de vialidades.

32. En cumplimiento al Acuerdo Décimo Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta la Ampliación de Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016/2012, de fecha 26 de abril de 2016, para el fraccionamiento denominado “Tres Cantos”.

33. En cumplimiento parcial al Acuerdo Décimo Cuarto de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta Constancia Notarial de fecha 01 de septiembre de 2016, emitida Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito a la Notaria Publica número 35 de esta demarcación, de la que es el Titular el Lic. Roberto Loyola Vera, bajo número de expediente 2088.16 que se encuentra en proceso de elaboración del proyecto de escrituración protocolización del citado Acuerdo.

34. En cumplimiento al Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento, el promotor presenta Gaceta municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 03 de noviembre de 2015, Año1, número 2, Tomo I, publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CXLVIII, de fecha 13 de noviembre de 2015, No. 87, Tomo CXLVIII., de fecha 20 de noviembre de 2015, No. 88 y publicaciones del Diario El Universal Querétaro de fechas 23 y 27 de noviembre de 2015.

35. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0245/2016 de fecha 14 abril de 2016, emitido por la Dirección de Alumbrado y Aseo Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, autoriza el proyecto de Alumbrado Público Subterráneo en Vialidades del fraccionamiento denominado “Tres Cantos”, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como “Rancho José Salvador”, ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

36. La Comisión Estatal de Aguas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0628/2016, de fecha 22 de marzo de 2016, expediente QR-016-08-D3 emite la ratificación para 643 viviendas de los lotes 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, con vigencia de 12 meses, para el fraccionamiento denominado “Tres Cantos”, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como “Rancho José Salvador”, ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

37. La Comisión Estatal de Aguas de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0706/2016, de fecha 1 de abril de 2016, expediente QR-016-08-D2 emite la ratificación para 660 viviendas de los lotes 5 y 6 de la Manzana 1, con vigencia de 12 meses, para el fraccionamiento denominado “Tres Cantos”, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como “Rancho José Salvador”, ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

38. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro mediante oficio SEMOV/635/2016 de fecha 22 de mayo de 2016, emitió la Factibilidad la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad para el desarrollo denominado “Tres Cantos”, ubicado en la carretera Querétaro- Tlacote, Fracción del Polígono 1, de la Fracción A, delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

39. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Autorizo mediante oficio SSPM/DAAP/0600/2016 de fecha 20 de julio de 2016, el Proyecto de Alumbrado Público Subterráneo en vialidades del fraccionamiento denominado “Tres Cantos”, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, actualmente conocido como “Rancho José Salvador”, ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

40. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DMI/CNI/378/2016 de fecha 15 de junio de 2016, emitió la Autorización del proyecto de áreas verdes y sistema de riego, para el fraccionamiento, condóminos y condominios y unidades condominales, para el desarrollo denominado “Tres Cantos”, ubicado en la carretera Querétaro- Tlacote, Fracción del Polígono 1, de la Fracción A, delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

41. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante Oficio número DDU/COU/FC/6177/2016 de fecha 09 de diciembre de 2016, emitido aclaración a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de: Relotificación del Fraccionamiento;

Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

Conforme a lo anteriormente señalado, el orden de los lotes es el siguiente: 5,6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 en la Etapa III, Manzana V, para el fraccionamiento denominado Tres Cantos; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

42. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo identificado con el número EXP.- 040/16 de fecha 23 de noviembre de 2016, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”; ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km24-300, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

43. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Quinto, Sexto, Noveno, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el número EXP.- 040/16 de fecha 23 de noviembre de 2016, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”, el promotor presenta:

- ACUERDO SEGUNDO: recibo emitido por la Secretaria de Finanzas del Municipio de Querétaro No. Z-3893437 de fecha 23 de noviembre de 2016, por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento denominado “Tres Cantos”.
- ACUERDO TERCERO: recibo emitido por la Secretaria de Finanzas del Municipio de Querétaro No. Z-3893436 de fecha 23 de noviembre 2016, por concepto de la emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado “Tres Cantos”.
- ACUERDO QUINTO: Escritura pública número 46,380 de fecha 09 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares Notario Adscrito de la Notaria Pública número 35, de quien es titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 0551379/0001, de fecha 05 de diciembre de 2016, se hace constar la Donación a Título Gratuito, que otorgan las sociedades mercantiles denominadas Desarrollos Inmobiliarios Sadasi S.A. de C.V. y representada en esta acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahúm Vainer Girs, y Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderados los señores Salvador Sánchez Espinoza y Víctor Davis Mena Aguilar y Víctor David Mena Aguilar, en su carácter de donantes, en favor del Municipio de Querétaro, este en el carácter de donatario, debidamente representado por su síndico Municipal la Lic. Sonia Rojas Loreto, de una superficie de 23,303.57 m2 correspondiente al área adicional de vialidades del fraccionamiento.
- Escritura pública número 46,381 de fecha 09 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares Notario Adscrito de la Notaria Pública número 35, de quien es titular el Lic. Roberto Loyola Vera, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folios inmobiliarios 00551394/0002, 00551380/0002, 00551397/0002, 00551402/0002, 00551403/0002 y 00551412/0002 de fecha 06 de diciembre de 2016, se hace constar el contrato de permuta de un lote de terreno marcado con el número 2, manzana V, Etapa II, con una superficie de terreno 11,552.34 m2, que celebran por una parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, representada en esta acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahúm Vainer Girs, y en segundo parte el Municipio de Querétaro, representado por su Síndico. Municipal, la Licenciada Sonia Rojas Loreto.
- ACUERDO SEXTO. Mediante Escritura Pública Numero 26,604 de fecha 13 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Muñoz Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaria número 32 de esta Demarcación Notarial, de la que es Titular el Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00456272/0009 de fecha 3 de septiembre de 2013, se hace constar la protocoliza el deslinde catastral número DMC2013072 de fecha 19 de julio de 2013, con una superficie de 379,979.940 m2, con clave catastral 140 100 130 139 001, del predio ubicado en la Carretera Querétaro – Tlacote S/N, Libramiento Sur Poniente Km. 24+300, Fracción del Polígono 1 de la Fracción “A”, expedido por la Dirección Municipal de Catastro.
- ACUERDO NOVENO plano emitido por la Secretaria de Movilidad de fecha 13 de junio de 2016, para el fraccionamiento denominado “Tres Cantos”.
- TRANSITORIO PRIMERO. Publicación de la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 20 de diciembre de 2016, Año II, No. 31 Tomo I, periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CL, de fecha 03 de febrero de 2017 No. 10 y Tomo CL de fecha 10 de febrero de 2017 No. 11, quedando pendiente en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro.
- TRANSITORIO TERCERO. Escritura pública número 47,228 de fecha 27 de febrero de 2017, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria Pública número 35 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios 00551376/0004, 00551376/0005 de fecha 22 de marzo de 2017, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

44. La Dirección de Desarrollo Urbano Adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante Oficio número DDU/COU/FC/0746/2017 de fecha 22 de febrero de 2017, emitido aclaración al Acuerdo identificado con el expediente EXP.- 040/16 de fecha 23 de noviembre de 2016, la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible Autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur Ponente Km 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, quedando las superficies de la Etapa III de la siguiente manera:

ETAPA III					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE (M ²)	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
V	5	L COMERCIA	1,621.35	0	1
V	6	L COMERCIA	1,741.67	0	1
V	7	L COMERCIA	1,762.55	0	1
V	8	L COMERCIA	1,761.57	0	1
V	9	L COMERCIA	1,760.61	0	1
V	10	L COMERCIA	1,759.65	0	1
V	11	L COMERCIA	1,758.68	0	1
V	12	L COMERCIA	1,752.56	0	1
TOTAL ETAPA III			13,918.64	0	8

45. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/2502/2016 de fecha 25 de junio de 2017, emite el avance de la obras de urbanización del fraccionamiento denominado Tres Cantos, Etapa 2, ubicado, en el Libramiento Sur Poniente Km. 24-300, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, con el fin de realizar la Renovación de la Licencia de Ejecución de la Obras de Urbanización dela Etapa 2 del fraccionamiento en comento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 160, 163, 164, 194, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, vigente, comunicando lo siguiente:

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 la Etapa 2 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 35.51 % 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 \$15,158,096.46 (Quince millones ciento cincuenta y ocho mil novecientos seis pesos 46/100 M.N.) correspondiente al 64.49 % de obras pendientes por realizar.

46. En cumplimiento a lo anteriormente señalado, el promotor presenta Póliza de Fianza folio 1001-32665-4, código de seguridad Q6ZSjB, folio 2142681, de fecha 05 de junio de 2017, emitida por Afianzadora ASERTA S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA a favor del Municipio de Querétaro, por la cantidad de \$15,158,096.46 (Quince millones ciento cincuenta y ocho mil novecientos seis pesos 46/100 M.N.) correspondiente al 64.49 % de obras pendientes por realizar del fraccionamiento denominado Tres Cantos, Etapa 2, ubicado, en el Libramiento Sur Poniente Km. 24-300, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

47. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/2877/2017 de fecha 03 de julio de 2017, emite la Ratificación de la Póliza de Fianza folio 1001-32665-4, código de seguridad Q6ZSjB, folio 2142681, de fecha 05 de junio de 2017, emitida por Afianzadora ASERTA S.A. de C.V., Grupo Financiero ASERTA.

48. 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 y por concepto de los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Tres Cantos", la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2 DEL FRACCIONAMIENTO "TRES CANTOS"

\$ 18, 079,445.88 x 1.875%= \$ 338,989.6103

TOTAL. \$ 338,989.6103

49. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2016, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas, del Municipio de Querétaro la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en el Libramiento Sur Poniente Km 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$3,190.00.

Mediante oficio número SAY/6012/2017, de fecha 29 de agosto de 2017, se informa que el día 24 de agosto de 2017, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la Empresa, denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi” S.A de C.V., a través de su Representante Legal el Ingeniero Mario Basurto Islas, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos; ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente documento, en caso que el Promotor no realice 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.

2. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 48, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 49, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El promotor deberá de presentar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la escritura pública protocolizada e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, donde el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

4. 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 al Municipio de Querétaro.

5. 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.

6. 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.

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

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

9. 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 Felipe

Carrillo Puerto; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

11. 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.

ACUERDO

ACUERDO PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la Empresa, denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi” S.A de C.V., a través de su Representante Legal el Ingeniero Mario Basurto Islas, la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo Popular denominado Tres Cantos;** ubicado en la Carretera Querétaro-Tlacote S/n, Libramiento Sur-Poniente kilómetro 24-300, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente documento, en caso que el Promotor no realice 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.

ACUERDO SEGUNDO. Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y en un periodo máximo a 30 días naturales a partir de la autorización del presente Acuerdo:

- La cantidad señalada en el considerando 48, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del fraccionamiento.
- La cantidad señalada en el considerando 49, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento

Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

ACUERDO TERCERO. El promotor deberá de presentar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente documento, la escritura pública protocolizada e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 8 de septiembre de 2015, donde el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud para modificar la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de Relotificación del Fraccionamiento; Permuta de un predio propiedad municipal; Causahabencia de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

ACUERDO CUARTO. 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 al Municipio de Querétaro.

ACUERDO QUINTO. 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.

ACUERDO SEXTO. 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.

ACUERDO SÉPTIMO. 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.

ACUERDO OCTAVO. 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 glorieta; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (*Unidades de Medición y Actualización*) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

ACUERDO NOVENO. 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 Felipe Carrillo Puerto; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

ACUERDO DÉCIMO PRIMERO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto y a Ingeniero Mario Basurto Islas Representante Legal de la Empresa, denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi S.A de C.V.

QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 05 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Sostenible

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIONES I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO CUARTO FRACCIÓN I PUNTO I.I, DEL ACUERDO TOMADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 (TRECE) DE OCTUBRE DEL 2015 (DOS MIL QUINCE), PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2015 (DOS MIL QUINCE) AÑO I NO. 1 TOMO II, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA, ACTUALMENTE SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

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

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 (trece) de octubre del 2015 (dos mil quince), publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I no. 1 tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

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

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

6. Mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2017, dirigido al Secretario de Desarrollo Sostenible, Daniel Rodríguez Parada, presentado por el Lic. Mauricio Eugenio Pérez Fernandez Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., solicita **la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. 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 Notaría Pública Número 8, de la Ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Estado de Coahuila, instrumento inscrito en el Registro Público de Coahuila, bajo el folio mercantil 7783 de fecha 16 de mayo de 2005, se hace constar la protocolización de la comparecencia de los señores Ingeniero Eduardo Tricio Haro, Ingeniero Jose Antonio Tricio Haro y Contador Público Rafael Tricio Haro, siendo por medio de este instrumento en que se Constituye la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación “Desarrollos Inmobiliarios GTH”, S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura Pública número 12,299 de fecha 11 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Jose Ignacio Paulín Posadas, Notario Titular de la Notaría Pública Número 7, de esta demarcación Notarial, instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00085659/0006 de fecha 13 de enero de 2015, se hace constar la comparecencia de las señoras Maria de los Ángeles Herrera de Covarrubias, Maria de los Ángeles Herrera y Mora, Maria de los Ángeles Covarrubias Herrera y del C. Adrian Covarrubias Herrera, a quienes en lo sucesivo se les denominara la parte vendedora y por la otra parte 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; quienes formalizan el contrato de compraventa del predio ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, con superficie de 37-49-90 Hectáreas.

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

4. Mediante oficio DP 084503/2015 de fecha 15 de junio de 2015, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra a la que denomina como Fraccionamiento Las Haciendas - Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V., localizado en Av. de La Cantera S/N. Así mismo informa que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de sus necesidades específicas, de acuerdo a lo indicado en Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.

5. De acuerdo con el deslinde catastral número DMC2015041, de fecha 17 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Municipal de Catastro, el polígono con clave catastral 14 01 001 30 145 001, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, cuenta con una superficie de 316,188.204 m².

6. La coordinación de Ordenamiento Urbano adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano emite mediante oficio DDU/COU/FC/1068/2015 de fecha 11 de marzo de 2015, la Autorización del Alineamiento Vial para el predio identificado con la clave catastral 140110765230032, correspondiente al predio ubicado en la Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201507984, de fecha 20 de noviembre de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar un fraccionamiento con dos mil seiscientos treinta (2,630) viviendas, en el predio identificado con la clave catastral 140100130145001, ubicado en la Avenida de la Cantera, sin número, Tlacote el Bajo, Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 316,188.2 m², con una densidad de población de 400 Hab/Ha (H4), debiendo el promotor presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes indicadas en el citado Dictamen de Uso de Suelo.

8. 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.

9. Mediante oficio VE/0594/2016, Expediente QR-011-15-D, de fecha 18 de marzo de 2016, la Comisión Estatal de Aguas, 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 el predio siguiente: Fracción de la Ex Hacienda de Tlacote del Municipio de Querétaro, con una vigencia de 6 meses a partir de la recepción.

10. Mediante oficio número B00.921.01.0740/16 de fecha 12 de abril de 2016, emitido por la Comisión Nacional del Agua, en relación al estudio Hidrológico, en el cual se declara procedente otorgar la Transmisión Total y Definitiva de un volumen de 128,190.00 metros cúbicos anuales amparados con el Título de Concesión No. 08QRO105154/12IMDL10, para Explotar, usar o aprovechar Aguas Nacionales del Subsuelo a favor de Desarrollos Inmobiliarios GTH, S.A. de C.V.

11. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual secretaría de desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDECO/CO/DDU/COU/FC/0794/2016, de fecha 28 de abril de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del

fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el cual cuenta con una superficie de 316,188.20 m².

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, emite la Autorización mediante Acuerdo identificado, Expediente EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

13. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y Transitorio Primero del Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante expediente EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, en que se emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta:

- Comprobante de pago folio Z-5425876 de fecha 29 de julio de 2009, relativo a los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento.
- Comprobante de pago folio Z-5425877 de fecha 29 de julio de 2009, relativo a los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de servicios del de la Etapa 1 del fraccionamiento., este comprobante de pago ampara el pago de las 3 etapas en Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial.
- Comprobante de pago folio Z-5425880 de fecha 29 de julio de 2009, relativo a los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento
- Escritura Pública número 45,649 de fecha 05 de abril de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios reales 559572/3, 559575/1, 559577/1 y 559578/1 de fecha 19 de diciembre de 2017, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro una superficie de 12,124.212 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 15,376.006 m² por concepto de área verde, 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.
- Mediante Escritura número 41, 806 de fecha 25 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00554706/0001, 00554707/0001, 00554708/0001, 00554706/0002, 00554707/0002, 00554708/0002, 00554706/0003, 00554706/0004, 00554707/0003 y 00554708/0003 de fecha 16 de enero de 2016, se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

14. Mediante oficio número DDU/COU/FC/6333/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emitió un avance estimado de 33.40 % 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 \$7,981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.

15. En cumplimiento a lo anteriormente señalado el promotor presenta Póliza de Fianza número 5429-09826-5 de fecha 2 de enero de 2017, para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7, 981,470.37 (Siete millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos setenta pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 66.60 % de obras pendientes por realizar.

16. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible emitió el Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. Para dar cumplimiento al Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con el expediente EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el promotor presenta; Escritura Pública Número 45,055 de fecha 13 de marzo de 2017, ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta Demarcación Notarial instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00559569/0002, 00559570/0002, 00559571/0002, 00559572/0002, 00559573/0002 y 00559574/0002 de fecha 19 de abril de 2017, se protocoliza el citado Acuerdo.

18. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Autorizo el Proyecto y Planos con fecha 20 de enero de 2017, con número de expediente QR-011-15-D y vigentes hasta 20 de enero de 2018, de los proyectos de Red de Agua Potable y Red de Drenaje Sanitario, para del Fraccionamiento "Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio VE/0969/2017 de fecha 21 de junio de 2017, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2, 031 viviendas estará vigente hasta el 15 de junio de 2018, para el fraccionamiento denominado Las Haciendas", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

20. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio de fecha 10 de febrero de 2017, Autorizo el Proyecto de Alumbrado Público del fraccionamiento las Haciendas, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/1155/2017 de fecha 07 de septiembre de 2017, emitió el Resello de Planos para el fraccionamiento denominado Las Haciendas, el cual corresponde a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento anteriormente referido, debido a que se omitió integrar la superficie de

vialidades en tablas de superficies de las Etapas, sin modificar las superficies generales, Traza Urbana, ni la Densidad autorizada, en sustitución al plano que acompaña al Acuerdo Delegatorio oficio Ex. 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, quedando las superficies autorizadas como sigue:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES				
FRACCIONAMIENTO LAS HACIENDAS				
USO	SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
CONDOMINAL HABITACIONAL	247,740.868	78.35	2630	19
COMERCIAL	4,599.438	1.45	0	1
EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA	12,124.212	3.83	0	1
AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	15,376.006	4.86	0	3
PLAZA (TRANSMISION GRATUITA)	4,511.104	1.43	0	1
SERVIDUMBRE DE PASO 1 y 2	7,070.933	2.24	0	0
VIALIDADES	24,765.643	7.83	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO	316,188.204	100	2630	25

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
1	1	COMERCIAL	4,599.438	0	1
1	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	7,730.718	62	1
1	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,389.965	87	1
1	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	25,646.768	330	1
2	1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	11,649.420	0	1
6	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	17,335.366	120	1
		VIALIDAD	8,616.555	-	-
		DERECHO DE PASO 1	910.836	-	-
SUBTOTAL ETAPA 1			86,879.066	599	6

TOTAL ETAPA 1				
CONDOMINAL HABITACIONAL	61,102.817	599	4	
AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	11,649.420	0	1	
COMERCIAL	4,599.438	0	1	
VIALIDAD	8,616.555	-	-	
DERECHO DE PASO 1	910.836	-	-	

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
1	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,990.898	160	1
1	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,629.825	186	1
1	7	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,419.507	105	1
1	8	CONDOMINAL HABITACIONAL	14,162.310	116	1
3	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,181.618	98	1
3	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	11,843.500	102	1

3	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,997.854	168	1
6	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	20,431.069	136	1
6	3	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	1,210.182	0	1
6	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,975.145	80	1
6	5	PLAZA (TRANSMISION GRATUITA)	4,511.104	0	1
7	1	AREA VERDE (TRANSMISION GRATUITA)	2,516.404	0	1
		VIALIDAD	10,060.886	-	-
		DERECHO DE PASO 1	2,357.597	-	-
SUBTOTAL ETAPA 2			143,287.899	1151	12
TOTAL ETAPA 2					
CONDOMINAL HABITACIONAL			122,631.726	1151	9
TRANSMISION GRATUITA			8,237.690	0	3
VIALIDAD			10,060.886	-	-
DERECHO DE PASO			2,357.597	-	-

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 3					
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	No. VIVIENDAS	No. LOTES
3	4	CONDOMINAL HABITACIONAL	10,285.836	148	1
3	5	CONDOMINAL HABITACIONAL	13,203.240	190	1
3	6	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,884.224	128	1
4	1	EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)	12,124.212	0	1
5	1	CONDOMINAL HABITACIONAL	12,411.058	170	1
5	2	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,138.413	132	1
5	3	CONDOMINAL HABITACIONAL	9,083.554	112	1
		VIALIDAD	6,088.202	--	--
		DERECHO DE PASO 1	2,606.652	--	--
		DERECHO DE PASO 2	1,195.848	--	--
SUBTOTAL ETAPA 3			86,021.239	880	7
TOTAL ETAPA 3					
CONDOMINAL HABITACIONAL			64,006.325	880	6
EQUIPAMIENTO (TRANSMISION GRATUITA)			12,124.212	0	1
VIALIDAD			6,088.202	---	---
DERECHO DE PASO			3,802.500	----	----

22. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro y por concepto de los Derechos de Supervisión del a Etapa 2 del fraccionamiento las Haciendas la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2 DEL FRACCIONAMIENTO
"LAS HACIENDAS"
\$ 9, 869,250.85 x 1.875%= \$ 185, 048.45
TOTAL. \$ 185, 048.45

23. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestado por la elaboración del presente Dictamen, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento las Haciendas la cantidad de \$ 3,296.64, pesos.

Mediante oficio número SAY/6695/2017, de fecha 14 de septiembre de 2017, se informa que el día 08 de septiembre de 2017, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 2, del fraccionamiento de tipo popular denominado Las Haciendas ubicado, ubicado en la Ex Hacienda de Tlacote, de la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de desarrollo Sostenible, Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el punto 21 del Dictamen Técnico, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente documento, en caso que el Promotor no concluya 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.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la cantidad señalada en el considerado 22 y por concepto de servicios prestado por la elaboración del presente documento la cantidad señala en el considerando 23 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de su autorización, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, la siguiente documentación

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro para la totalidad de las viviendas.
- Deslinde catastral debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Proyecto de áreas verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.
- Proyecto de Electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades
- Avance de las Acciones de Mitigación vial emitidas por la Secretaria de Movilidad.
- Publicación del Acuerdo identificado con el expediente número EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, en que se emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Publicación del Acuerdo identificado con el expediente número EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

4. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 8, 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano

Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionará con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medición y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

11. 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.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de desarrollo Sostenible, Autoriza la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”**, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, quedando las superficies de acuerdo con la Tabla de Superficie del fraccionamiento referidas en el **punto 21 del Dictamen Técnico**, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente documento, en caso que el Promotor no realice 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.

SEGUNDO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del fraccionamiento, la cantidad señalada en el considerado 22 y por concepto de servicios prestado por la elaboración del presente documento, la cantidad señala en el considerando 23 del presente Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de su autorización, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

TERCERO. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, la siguiente documentación

- Dictamen de Impacto Ambiental, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- Deslinde catastral debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Proyecto de áreas verdes debidamente aprobado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
- Oficio de factibilidad definitiva de otorgamiento de servicios de energía eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad.
- Proyecto de Electrificación, debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad
- Proyecto debidamente autorizado por el organismo operador correspondiente, respecto al manejo de los escurrimientos pluviales generados por las vialidades
- Avance de las Acciones de Mitigación vial emitidas por la Secretaría de Movilidad.
- Publicación del Acuerdo identificado con el expediente número EXP 019/16 de fecha 21 de junio de 2016, en que se emite la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- Publicación del Acuerdo identificado con el expediente número EXP. 046/16 de fecha 23 de diciembre de 2016, autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Las Haciendas”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

CUARTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio en los lotes de la Etapa 8, el Promotor deberá de presentar, ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, evidencia de cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente Estudio Técnico.

QUINTO. 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 al Municipio de Querétaro.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 glorieta; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

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

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

DÉCIMO PRIMERO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

**Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Sostenible**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PUERTA DEL ENCINO 11**”, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**65 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,215 de fecha 18 de junio de 2001, pasada ante la fe del Lic. José Luis Bravo Mendoza, Notario Público número 29, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar la constitución de una sociedad denominada Comebi del Centro, S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el del Folio Mercantil/ Folio de Mueble número 815, de fecha 18 de enero de 2002.

2. Mediante Escritura Pública número 64,111 de fecha 07 de febrero de 2013, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Titular de la Notaría Pública número 5, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la transmisión de propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, que otorga The Bank of New York Mellon, Sociedad Anónima, Institución Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número F/00748, como fideicomisario a favor de la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable; para los Lotes de terreno marcados con los números 5, 6, 7 de la Manzana 48, todos ellos ubicados en la etapa 4 del Fraccionamiento denominado “Puertas de San Miguel”, de la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante los folios inmobiliarios: 00343793/0011, 00343794/0011, 00343795/0011, 00343983/0011, 00343984/0012, 00343985/0011, 00343986/0011, 00343987/0010, 00343988/0011, 00343989/0014, 00343990/0011, 00343991/0011, de fecha 28 de octubre de 2013.

3. Mediante Escritura Pública número 26,498 de fecha 18 de febrero de 2010, pasada ante la fe de Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público adscrito a la Notaría número 35, de esta demarcación notarial, se hace constar la protocolización del oficio expedido mediante oficio No. DDU/COPU/FC/5416/2009 de fecha 30 de noviembre de 2009, por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el cual se autoriza la Relotificación de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento denominado Puertas de San Miguel, ubicado en la Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el presente condominio, a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, compareciendo la sociedad mercantil denominada Promotora Inmobiliaria San Miguel Carrillo, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente D y Fideicomisario en Cuarto lugar; la sociedad mercantil Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente G y Fideicomisario en Séptimo lugar; la sociedad mercantil ALDE INV, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente H y Fideicomisario en Octavo lugar; Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar y Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como Fiduciaria del Fideicomiso número 80525, Radix II, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante los folios inmobiliarios: 00342956/0005, 00342957/0005, 00161159/0024, 00342958/0005, 00342959/0005, 00342960/0005, 00342961/0009, 00342962/0005, 00342963/0006, 00342964/0006, de fecha 19 de abril de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 26,307 de fecha 11 de mayo de 2016, pasada ante la fe de Lic. Jaime Delgado Alcalde, Notario Público adscrito a la Notaría número 20, en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar el otorgamiento de un Poder Especial en cuanto a su objeto pero general en cuanto a sus facultades para actos de Administración, que otorga la sociedad mercantil denominada Comebi del Centro S.A. de C.V., a favor de Perla Aldhara Ramírez Gómez.

5. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de abril de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura de las Etapas 3, 4 y 5; y cambio de denominación de fraccionamiento “Real de San Miguel” a “Puertas de San Miguel”, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

6. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio de fecha 06 de abril de 2009, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para el fraccionamiento localizado en Camino a Mompani sin número.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados, emite proyecto autorizado para la red de Distribución de Alumbrado Público, Red de Distribución en media tensión tipo subterránea, para el Fraccionamiento Puertas de San Miguel Etapa 4, lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, a solicitud de Comebi del Centro, S.A. de C.V.
8. Mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la formalización de la transmisión de propiedad a Título Gratuito en Ejecución de Fideicomiso y Extinción parcial del mismo, que otorga Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, a quien en lo sucesivo se le denominara el Fiduciario, a favor de Municipio de Querétaro, en su carácter de Adquirente, para el fraccionamiento de tipo popular denominado Puertas de San Miguel; inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante los folios inmobiliarios: 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0002, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002, 00343925/0002, de fecha 21 de mayo de 2010, respecto a las siguientes etapas, con lo que se da cumplimiento a las áreas de transmisión gratuita para el desarrollo del presente condominio:
- Etapa 3: una superficie de 13,057.57 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 4,054.82 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la manzana 47.
 - Etapa 4: una superficie de 22,438.24 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 16,312.10 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 49.
 - Etapa 5: una superficie de 32,631.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 7,564.57 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 20,830.56 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 49.
 - Etapa 6: una superficie de 47,447.99 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 40,167.50 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 28,365.01 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 58.
 - Por lo que respecta a la etapa 7 del fraccionamiento Puertas de San Miguel: una superficie de 12,503.38 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 11,487.82 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,011.38 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3 y 4 de la manzana 59.
 - Etapa 10: una superficie de 16,416.09 m² por concepto de vialidades, una superficie total de 37,253.51 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie total de 1,262.43 m² por concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2 y 3 de la manzana 63.
 - Etapa 11: una superficie de 30,172.92 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,906.63 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 60.
 - Etapa 12: una superficie de 20,511.85 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 6,029.29 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana 62.
 - Etapa 13: una superficie de 23,879.09 m² por concepto de vialidades y una superficie total de 9,900.09 m² concepto de áreas verdes, la cual se encuentra distribuida en las áreas verdes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 61.
9. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/1429/2015 de fecha 04 de junio de 2015, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos del Condominio Puerta del Encino Lote 11, Manzana 48, Etapa 4, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, ubicado en la Delegación Félix Osoreos Sotomayor, de esta ciudad.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201602219** de fecha 16 de abril de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 11, de la Manzana 48, del fraccionamiento Puertas de San Miguel, con superficie de 7,947.11 m², para sesenta y cinco (65) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio folio 15-203-09, Expediente QR-024-08-D, de fecha 17 de octubre de 2016, emite la aprobación de proyecto para la red de agua potable, sanitaria y pluvial, para el Condominio Puerta del Encino 11 (lote 11), ubicado en Puerta del Encino No. 201, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, para 65 viviendas.
12. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **CIN201600030**, de fecha 27 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PUERTA DEL ENCINO 11”**, ubicado en Puerta del Encino sin número, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“65 VIVIENDAS”**.
13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-068/17**, de fecha 12 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular** denominado **“PUERTA DEL**

ENCINO 11", ubicado en Avenida Puerta del Encino número 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"65 VIVIENDAS"**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-068/17**, de fecha 12 de mayo 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 Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 11"**, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-1290842 de fecha 30 de mayo de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-1290841 de fecha 30 de mayo de 2017, por la cantidad de \$47,289.00 (Cuarenta y siete mil doscientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 44, Año II, Tomo I, de fecha 27 de junio de 2017.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2573/2017** de fecha 17 de mayo de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 11"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino número 201, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 35.12% 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 \$2,127,106.72 (Dos millones ciento veintisiete mil ciento seis pesos 72/100 M.N.), correspondiente al 64.88% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$2,522,097.52	X	64.88%	X
			100% + 30%
		Total Fianza	\$2,127,106.72
(Dos millones ciento veintisiete mil ciento seis pesos 72/100 M.N.).			

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2573/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A21042, folio 748505, de fecha 17 de mayo de 2017, emitida por la afianzadora DORAMA, S.A., por un monto de \$2,127,106.72 (Dos millones ciento veintisiete mil ciento seis pesos 72/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió mediante oficio número **LCO201702549** de fecha 30 de mayo de 2017, la Revalidación de la Licencia de Construcción folio LCI/00030/201601882, de fecha 09 de junio de 2016, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PUERTA DEL ENCINO 11"**, ubicado en Puerta del Encino número 201, Manzana 48, Lote 11, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la que se autoriza la construcción de 3,909.53 m², el Bardado de 384.42 ml y el Alineamiento de 147.44 ml, para **65 VIVIENDAS** bajo régimen de propiedad en condominio.

18. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0547/2017 y VE/0548/2017, Expediente QR-024-08-D, de fecha 31 de marzo de 2017, otorga prorrogas de vigencia de factibilidad para el servicio público de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un Conjunto Habitacional para 1,900 y 2,000 viviendas respectivamente, localizado en Parcelas de la 57 a la 91, Fracción 2, Resultante de la Subdivisión de la Parcela 92, de la 93 a la 95, de la 98 a la 102, de la 105 a la 107, 110 y 112 Z-1 P1/2, ejido San Miguel Carillo del Municipio de Querétaro, Qro. en lo sucesivo el desarrollo Puertas de San Miguel.

19. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, para la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio denominado "PUERTA DEL ENCINO 11"**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 M.N.).

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el **Condominio denominado "PUERTA DEL ENCINO 11"**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 11"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en **"65 VIVIENDAS"**.

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$4,779,400.43 (Cuatro millones setecientos setenta y nueve mil cuatrocientos pesos 43/100 M.N), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 3,909.53 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702549**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** de el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 11"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en **"65 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 13 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, Representante Legal de "Comebi del Centro", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PUERTA DEL ENCINO 11"**, ubicado en Avenida Puerta del Encino 201, Manzana 48, Lote 11, Etapa 4, Fraccionamiento Puertas de San Miguel, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 7,947.11 m², consistente en **"65 VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria

de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 19 y 20 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y a la Arq. Perla Aldhara Ramírez Gómez, representante legal de la empresa denominada “Comebi del Centro”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 14 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Eduardo López Marques, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Constructora Siglo XVI”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO SIGLO XVI”**, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“5 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 33,684 de fecha 7 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público número 30, de esta demarcación notarial, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por Inmobiliaria Becama, S.A. de C.V., como la parte vendedora y la sociedad denominada como Constructora Siglo XVI, S.A. de C.V., como la parte compradora, del lote de terreno marcado con el número 83 de la manzana 68, de la primera Etapa, Sección Segunda, del Fraccionamiento denominado Real de Juriquilla, Querétaro, con una superficie de 1,709.61 m², inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el del Folio Mercantil número 815, de fecha 18 de enero de 2002.

2. Mediante Escritura Pública número 1,525 de fecha 13 de julio de 1998, pasada ante la fe del Lic. José Eduardo Menéndez Serrano, Notario Titular de la Notaría Pública número 7, de la Demarcación Notarial del Estado de Morelos, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable de la sociedad denominada Constructora Siglo XVI, S.A. de C.V., Representada la Sociedad por su Administrador Único el C. Eduardo López Márquez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Municipio de Cuernavaca, estado de Morelos, mediante el folio inmobiliario: 106435 Registro 128, Foja 267 libro primero, volumen 57, sección Comercio, de fecha 15 de octubre de 1998.

3. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201600758** de fecha 05 de febrero de 2016, dictaminó factible ubicar en el Lote 83, de la Manzana 68, del fraccionamiento Real de Juriquilla, con superficie de 1,709.61 m², para cinco (5) casas habitación, bajo régimen de propiedad en condominio.

4. La empresa denominada Fraccionamientos Selectos, S.A. de C.V., siendo el organismo operado, para el uso, explotación y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión Número 08ARO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional de Agua, mediante escrito de fecha 7 de marzo de 2016, emite la Factibilidad para el servicio de agua potable y drenaje sanitario, para el proyecto desarrollado en el Lote 83, Manzana 68, con una superficie de 1,709.61 m², Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

5. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/0289/2016 de fecha 21 de abril de 2016, emite el Visto Bueno de proyecto para Área de contenedores de residuos del Condominio Siglo XVI de tipo Residencial, propuesto en el predio ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

7. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **APC2016000038**, de fecha 26 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO SIGLO XVI”**, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“5 VIVIENDAS”**.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número 0523/2017 de fecha 14 de febrero de 2017, emite el presupuesto de cargos por obras específicas de ampliación, en relación a los servicios de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones número 01689961, a nombre del Condominio Siglo XVI, que se localiza en Cascada de Agua Azul sin número, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

9. Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2017, emitido por Fraccionamientos Selectos, Hidrosistemas Juriquilla, S.A. de C.V., siendo el organismo operado respecto del servicio para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, bajo el Título de Concesión Número 08ARO102152/12HMDL11, otorgado por la Comisión Nacional de Agua, se manifiesta la Factibilidad para la prestación del servicio de agua potable y drenaje sanitario para el proyecto de condominio habitacional de tipo residencial, denominado CONDOMINIO SIGLO XVI, Ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en 5 viviendas.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$	246,319.04	x1.875%	\$	4,618.48
--------------------------	----	------------	---------	----	----------

Total				\$	4,618.48
--------------	--	--	--	-----------	-----------------

(Cuatro mil seiscientos dieciocho pesos 48/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO SIGLO XVI”**, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“5 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 10 y 11 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 10.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Eduardo López Marques, Representante Legal de la empresa “Constructora Siglo XVI”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“CONDOMINIO SIGLO XVI”**, ubicado en Cascada de Agua Azul sin número, Manzana 68, Lote 83, Fraccionamiento Real de Juriquilla, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en **“5 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 11 del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y al Lic. Eduardo López Marques, Representante Legal de “Constructora Siglo XVI”, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 27 DE JULIO DE 2017.

A T E N T A M E N T E

**DANIEL 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 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 C.P. Natividad de Jesús Martínez, Representante Legal de la sociedad Desarrollo Habitacional del Centro, 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 “**GRANADOS**”, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6 Manzana 3, Etapa 2 Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 64,035 de fecha 24 de agosto de 2006, pasada ante la Fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 10, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folio mercantil electrónico número 32470 id. 1, de fecha 27 de septiembre de 2006, se formaliza la Constitución de una Sociedad denominada Desarrollo Habitacional del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública número 92,438 de fecha 19 de noviembre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 8, de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00245124/0003 de fecha 20 de enero de 2009, se hace constar el contrato de compraventa del predio resultante de la fusión de los predios Parcela 14, Fracción 2 de la Parcela 16, Parcela 18, Fracción 2 de la Parcela 20 y Parcela 22 Z-1 P1/1, todas del Ejido Menchaca de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Municipio de Querétaro, los cuales fueron fusionados en una sola unidad topográfica con superficie actual de 345,115.987 m², a favor de la persona moral denominada Desarrollo Habitacional del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su apoderado legal el señor Jorge Antonio González Nieto, a quien se le denominara como la parte compradora.

3. Mediante Escritura Pública número 21,703 de fecha 21 de junio de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial, se hace constar el poder especial, pero con facultades suficientes para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, a favor de J. Natividad de Jesús Martínez.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio F366/2008 de fecha 09 de julio de 2008, emite la aprobación de proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio Granados.

5. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio 08-142-06, Expediente QR-016-07-D, de fecha 27 de septiembre de 2016, emite la aprobación para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Condominio

6. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201608861** de fecha 02 de diciembre de 2016, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Calzada de Belén, Manzana 3, Lote 6 del fraccionamiento Los Huertos, un condominio con ciento veinte (120) viviendas.

7. La Comisión Estatal de Aguas, emite el Contrato DDDF/018/2017, de fecha 22 de febrero de 2017, para la prestación del servicio de agua potable, para el Condominio Granados (120 viviendas), ubicado en Avenida Belén 22031, del Fraccionamiento Los Huertos, Municipio de Querétaro, Qro.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP09015398552016 de fecha 28 de febrero de 2017, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica a Desarrollo Habitacional del Centro, S.A. de C.V., Fraccionamiento Los Huertos 2ª Sección, Ubicado en Fusión de parcelas 14161820 y 22 Ejido Menchaca, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio Granados.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/1047/2016, de fecha 05 de diciembre de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominio Granados (120 viviendas), que ubica en Avenida Belén 22031, del Fraccionamiento Los Huertos, Municipio de Querétaro, Qro.

10. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700024** de fecha 18 de julio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GRANADOS”**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6 Manzana 3, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 VIVIENDAS”**.

11. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Los Huertos, Delegación Municipal Epigmenio González, del que mediante escritura pública número 93,513 de fecha 27 de abril de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios reales: 245124/12, 321554/7, 321555/4, 321556/4, 321557/4 y 321558/4 de fecha 27 de noviembre de 2009, se protocoliza la transmisión a título gratuito de predios por concepto de equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades del fraccionamiento.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 9,623,935.15	x1.875%	\$ 180,448.78
Total			\$ 180,448.78
(Ciento ochenta mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 78/100 M. N.)			

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GRANADOS”**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6 Manzana 3, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 VIVIENDAS”**.

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

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 12 y 13.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al C.P. Natividad de Jesús Martínez, Representante Legal de Desarrollo Habitacional del Centro S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GRANADOS”**, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6 Manzana 3, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 VIVIENDAS”**.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al C.P. Natividad de Jesús Martínez, Representante Legal de Desarrollo Habitacional del Centro S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 07 DE AGOSTO DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MARQUÉS DE CÁDIZ**”, ubicado en Avenida Real del Marques número 761, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en “**96 ÁREAS PARA VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 5,599 de fecha 24 de diciembre de 1981, pasada ante la fe del Lic. Carlos F. Guerra, Notario Público de la Notaría Pública Número 13, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar el contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, bajo la denominación “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V., que celebran los señores Julián Malo Guevara, Estela Ledesma Rivera, Jesús Malo Sautto, Nora Estela Arvizu Vega e Alfredo Galeano Huitron, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 995, Folios 250 V, Tomo XXXVIII, de la sección de Comercio del Municipio de Celaya.

2. Mediante Escritura Pública número 10,147 de fecha 05 de julio de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jaime de Anda Cabrera, Notario Público de la Notaría Pública Número 1, de la Ciudad de Celaya, Estado de Guanajuato, se hace constar: el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en favor del señor Jorge Ismael Villalobos Hermosillo.

3. Mediante Escritura Pública número 77,726 de fecha 2 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, comparece la sociedad mercantil denominada Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., con comparecencia de BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, se hace constar la protocolización en relación al fraccionamiento de tipo popular denominado Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompani sin número, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00256587/0004, 00403976/0001, 00403977/0001, 00403978/0001, 00403979/0001, 00403976/0002, 00403977/0002, 00403978/0002, 00403979/0002, 00403976/0003, 00403976/0004, 00403977/0004, 00403978/0004, 00403979/0004, fecha 02 de diciembre de 2011:

- El acta de Ejecución de Deslinde, así como el Plano de Deslinde folio DMC2007152, de fecha 19 de diciembre de 2007, emitido por la Dirección Municipal de Catastro.
- La Autorización de Proyecto de Lotificación de dicho fraccionamiento, emitida por la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, el 9 de noviembre de 2009.
- La Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la 1ª Etapa y Nomenclatura del fraccionamiento antes mencionado, Publicado en Gaceta Municipal número 19 de fecha 29 de junio de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 40, tomo CXLIII, el día 16 de julio de 2010 y número 41 tomo CXLIII, el día 23 de julio de 2010.
- La Autorización del Proyecto de Relotificación de dicho fraccionamiento, de fecha 17 de noviembre de 2010, Publicado en Gaceta Municipal número 33 de fecha 14 de diciembre de 2010 y en la Sombra de Arteaga, en sus ejemplares número 69, tomo CXLIII, el día 17 de diciembre de 2010.

4. Mediante Escritura Pública número 79,059 de fecha 24 de octubre de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 7, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, mediante los folios inmobiliarios: 00404156/0001, 00404156/0003, 00404102/0001, 00404103/0001, 00404104/0001, 00404105/0001, 00404106/0001, 00404107/0001, 00404108/0001, 00404109/0001, 00404110/0001, 00404111/0001, 00404112/0001, 00404113/0001, 00404114/0001, 00404115/0001, 00404116/0001, 00404117/0001, 00404118/0001, 00404119/0001, 00404120/0001, 00404121/0001,

00404122/0001, 00404123/0001, 00404124/0001, 00404125/0001, 00404126/0001, 00404127/0001, 00404128/0001, 00404129/0001, 00404130/0001, 00404131/0001, 00404132/0001, 00404133/0001, 00404134/0001, 00404135/0001, 00404136/0001, 00404137/0001, 00404138/0001, 00404139/0001, 00404140/0001, 00404141/0001, 00404142/0001, 00404143/0001, 00404144/0001, 00404145/0001, 00404146/0001, 00404147/0001, 00404148/0001, 00404149/0001, 00404150/0001, 00404151/0001, 00404152/0001, 00404153/0001, 00404154/0001, 00404155/0001, de fecha 05 de diciembre de 2011, se hace constar:

- La cancelación parcial de Hipoteca que otorga BBVA Bancomer, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, en favor de Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., en su carácter de Acreditada.
- La protocolización de la Autorización Provisional para la Venta de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en el predio conocido como Potrero de la Mesa de Carrillo, en Camino a Mompaní, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, otorgada mediante sesión ordinaria de cabildo del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, el 26 de julio de 2011, publicado en la Gaceta Municipal número 49 de fecha 20 de septiembre de 2011 y en la Sombra de Arteaga en su ejemplar número 47, tomo CXLIV, del 2 de septiembre 2011.
- La Transmisión de propiedad por donación a título gratuito, que realiza Buffete Profesional de Construcción, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, respecto de las vialidades consistentes en una superficie de 82,866.110 m², la superficie de 12,494.933 m², equivalente al 3.001% por concepto Equipamiento Urbano y la superficie de 36,830.782 m² equivalente al 8.845% por concepto de área verde, para el fraccionamiento tipo popular denominado Real del Marqués, con lo que el condominio. Marqués de Cádiz, da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento.

5. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP-084/08, de fecha 24 de enero de 2008, autoriza suministrar el servicio de energía eléctrica, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio Marques de Cádiz.

6. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío Certifica mediante planos folio 4890/2009 de fecha 09 de diciembre de 2009, autoriza el proyecto de electrificación para la red de distribución eléctrica de baja tensión, media tensión y alumbrado público, al predio denominado fraccionamiento Real del Marqués, ubicado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE CÁDIZ

7. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio y planos folio 10-036, Expediente QR-001-05-D, de fecha 19 de marzo de 2010, emite el proyecto autorizado de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para el fraccionamiento Real del Marqués, localizado en Poligonal 1 y 2 de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio MARQUÉS DE CÁDIZ.

8. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609762** de fecha 13 de enero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2, Manzana 1, con superficie de 13,915.90 m², Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, noventa y seis (96) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

9. La entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **CND201200164** de fecha 8 de junio de 2012, emitió la **Autorización de Proyecto de Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE CÁDIZ"**, ubicado en la Avenida Real del Marqués sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"96 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

10. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio VE/0740/2017, Expediente QR-001-05-D, de fecha 08 de mayo de 2017, emite la prórroga de vigencia de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional únicamente para 975 viviendas debido a la liberación de los certificados de conexión para la contratación de 225 viviendas, localizado en Poligonal 1 y 2, de la Fracción 01 y Fracción 2 del predio Rustico, denominado Potrero de la Mesa de Carrillo del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Real del Marqués; que incluye lo correspondiente al condominio Marqués de Cádiz.

11. La Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP C-027/17**, de fecha 18 de mayo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE CÁDIZ"**, ubicado en Avenida Real del Marques sin número, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"96 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

12. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-027/17**, de fecha 18 de mayo de 2017, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE CÁDIZ"**, ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-1290497 de fecha 25 de mayo de 2017, por la cantidad de 6,121.00 (Seis mil ciento veintiún pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-1290499 de fecha 25 de mayo de 2017, por la cantidad de \$69,559.00 (Sesenta y nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 43, Año II, Tomo I, de fecha 14 de junio de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 37 Tomo CL, de fecha 21 de junio de 2017.

c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 34,274, de fecha 05 de julio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta demarcación notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en la que se hace constar la protocolización de la Licencia de Ejecución de obras para el Condominio Marqués de Cádiz.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/FC/2823/2017** de fecha 28 de junio de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE CÁDIZ”**, ubicado en Avenida Real del Marques, en el Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 35.37% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$3'116,785.89 (Tres millones ciento dieciséis mil setecientos ochenta y cinco pesos 89/100 M.N.), correspondiente al 64.63% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$3,709,824.90	X	64.63%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$3'116,785.89	

(Tres millones ciento dieciséis mil setecientos ochenta y cinco pesos 89/100 M.N.).

14. Para dar cumplimiento al oficio SEDECO/DDU/COU/FC/2823/2017 de fecha 28 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 3360-01000-7, de fecha 28 de junio de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$3'116,785.89 (Tres millones ciento dieciséis mil setecientos ochenta y cinco pesos 89/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción número **LCO201301648** de fecha 22 de abril de 2013, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE CÁDIZ”**, ubicado en Avenida Real del Marques número 761, Fraccionamiento Real del Marques, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 8.00 m², el bardado perimetral de 476.15 ml, el alineamiento de 157.57 ml; para un condominio consistente en 96 áreas para vivienda.

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 **“MARQUÉS DE CÁDIZ”**, la cantidad de \$6,593.30 (Seis mil quinientos noventa y tres pesos 30/100 M.N.).

17. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 **“MARQUÉS DE CÁDIZ”**, la cantidad de \$6,121.48 (Seis mil ciento veintiún pesos 48/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“MARQUÉS DE CÁDIZ”**, ubicado en Avenida Real del Marques número 761, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **“96 ÁREAS PARA VIVIENDAS”**.

2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de

aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$140,726.75 (Ciento cuarenta mil setecientos veintiséis pesos 75/100 M.N), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 8.00 m², que corresponden a las áreas comunes que conforman el condominio y el bardeo perimetral, indicados en la licencia de construcción número **LCO201301648**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

"[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"MARQUÉS DE CÁDIZ"**, ubicado en Avenida Real del Marques número 761, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"96 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

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

"[...] II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización [...]" ; señalado en el considerando 13 del Dictamen Técnico.

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

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

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije; [...]" ; señalado en el considerando 14 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la Sociedad denominada "Bufette Profesional de Construcción", 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 **"MARQUÉS DE CÁDIZ"**, ubicado en Avenida Real del Marques número 761, Lote 2, Manzana 1, Fraccionamiento Real del Marques, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en **"96 ÁREAS PARA VIVIENDAS"**.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 16 y 17 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. Previo a la protocolización e inscripción del presente Acuerdo, deberá realizar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la escritura 34,274, en relación a la protocolización de la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio en cuestión, indicada en el considerado número 12 incisos “C”.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osóres Sotomayor y al Arq. Jorge Ismael Villalobos Hermosillo, Representante Legal de la Sociedad denominada “Bufette Profesional de Construcción”, S.A. de C.V.

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

A T E N T A M E N T E

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “RUBA Desarrollos”, 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 “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa sin número, Lote 2, Manzana 3, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 27,370 de fecha 22 de diciembre de 2014, pasada ante la Fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el folios inmobiliarios número 00505286/0004, 00505287/0004, 00505288/0004, 00505289/0004, 00505290/0004, 00444944/0015 de fecha 01 de abril de 2015, se hace constar el contrato de compraventa que celebra por una parte INMESP Desarrolladora, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte vendedora y de otra RUBA Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo la parte compradora; así como el Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles con Derecho de Reversión Identificado con el Número F/2130, del inmueble identificado con el número de Lote 2, Manzana 3 Etapa 2, con una superficie de 7,346.599, ubicado en Calle Mario Vargas Llosa, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro.

2. Mediante Escritura Pública número 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Lic. Fernando García Russek, adscrito a la Notaria Pública número 28, del Distrito Judicial Morelos, en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito de Morelos, en el folio Mercantil número 23817*10, se hace constar la Protocolización del Acta de asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y cambio de denominación por “Ruba Desarrollos”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Mediante Escritura Pública número 82,440 de fecha 1 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Roberto Garzón Jiménez, Notario Público Número 242, de México, Distrito Federal, se hace constar: el poder general limitado, que otorga Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, en su carácter única y exclusivamente de Fiduciario del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmueble con Derecho de Reversión identificado en el número F/2130, a favor del Señor Alexander Rodríguez Medina.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo folio número **DUS201504651** de fecha 14 de julio de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el Lote 2, Manzana 3, del fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, ciento veinte (120) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

5. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0173/2016, de fecha 07 de marzo de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominio Monteverde 5, que se ubica en el Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, en la Delegación Félix Osores Sotomayor, Municipio de Querétaro, Qro.

6. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600031** de fecha 5 de mayo de 2016, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

7. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **DDU/COU/FC/3183/2016** de fecha 20 de junio de 2016, emitió el resello de planos correspondiente a la Autorización de Proyecto en Condominio, folio APC201600031, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado

“**MONTEVERDE 5**”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio DP09013268072016 de fecha 13 de julio de 2016, emite la aprobación de proyecto red subterránea de energía eléctrica media y baja tensión y alumbrado público, del predio ubicado en Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, Delegación Félix Osores Sotomayor, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio Monteverde 5.

9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/1063/2017, Expediente QR-004-09-D3 de fecha 28 de junio de 2017, emite la prórroga de vigencia de la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 580 viviendas, localizado en Lotes del 2 al 6, de la Manzana 3, Etapa 2 Lotes 5, 6 y 7 de la Manzana 4, Etapa 3, fraccionamiento Eduardo Loarca Catillo 4ta. Etapa del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo Monteverde, Condominio 1 (120 viviendas), Condominio 2 (120 viviendas), Condominio 3 (120 viviendas), Condominio 4 (120 viviendas) y Condominio 5 (100 viviendas).

10. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ª Etapa, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del que mediante escritura pública número 43,414 de fecha 24 de abril de 2012, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaria Pública No. 31 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios reales: 00444947/0001, 00444948/0001, 00444949/0001, 00444950/0001, 00444951/0001, 00444952/0001, 00444953/0001, 00444954/0001, 00444955/0001 y 00444956/0001 de fecha 30 de octubre de 2012, se protocoliza el contrato de donación a título gratuito por concepto de equipamiento urbano una superficie de 6,802.122 m², para áreas verdes una superficie de 25,265.920 m² y para vialidades una superficie de 14,851.777 m², del fraccionamiento.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$ 5,787,622.67	x1.875%	\$ 108,517.93
Total			\$ 108,517.93

(Ciento ocho mil quinientos diecisiete pesos 93/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en calle Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

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

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerados 11 y 12.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Adrián Ramírez Gallegos, Representante Legal de la sociedad “RUBA Desarrollos”, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**MONTEVERDE 5**”, ubicado en Mario Vargas Llosa sin número, Manzana 3, Lote 2, Fraccionamiento Eduardo Loarca Castillo 4ta Etapa, perteneciente a la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Félix Osoreo Sotomayor y al Arq. Alexander Rodríguez Medina, Representante Legal de “RUBA Desarrollos”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 7 DE SEPTIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.