

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

21 de Noviembre de 2017 · Año III · No. 55 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
- 16 Acuerdo por el que se Modifica su similar de fecha 30 de agosto de 2011, aprobado en el Punto 5, Apartado III, Inciso C del orden del día.
- 18 Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios para la fracción 1 de la parcela número 372 Z-Z P 1/1, Ejido el Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 29 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios e Industrial.
- 41 Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad.
- 48 AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “GOLONDRINA”, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “73 VIVIENDAS”.
- 53 Dictamen Técnico FAVORABLE a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado Privada de Santa Lucia ubicado en Avenida San Miguel No. 6080, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor en esta ciudad.

- 54 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado “TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 84,008.78 m², consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: “CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS: CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”.
- 59 **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 Popular denominado “PISA”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1105, Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “118 VIVIENDAS”.
- 66 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “PAVIA”, ubicado en Privada Punta Norte número 380, Lote 1, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “116 VIVIENDAS”.
- 73 **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 “PITAYA I”, ubicado en calle Yuca número 5021, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “96 VIVIENDAS”.
- 80 **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 “PASEOS DE MILOS”, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 1285, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “120 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 88 **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 11 de julio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, así como la modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"...

ANTECEDENTES:

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

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

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

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

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

- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Ladera, con una superficie de 10-47-45.03 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2009.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Bajío, con una superficie de 10-42-60.26 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2011.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Coyote, con una superficie de 22-15-39-14H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2023.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Fragua, con una superficie de 10-35-42-23 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2010.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Franja, con una superficie de 15-08-42.60 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2018.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Molino, con una superficie de 16-23-90.26 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2021.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Paraíso, con una superficie de 10-48-29.58 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2007.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Lobos, con una superficie de 10-69-36-.28 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2012.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Los Brujos, con una superficie de 23-16-26.31 H., identificado con la clave catastral 140 1101 652 42025.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado El Aventurero, con una superficie de 10-54-14.43H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2008.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado Las Piedras, con una superficie de 15-80-19-12 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2019.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Rocas, con una superficie de 15-50-45.51 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2022.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Chimán, con una superficie de 22-67-16.71 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2027.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado La Luz, con una superficie de 21-82-34.82 H., identificado con la clave catastral 140 1652 42024.
- Fracción de la Ex Hacienda de Menchaca denominado la El Cerro, con una superficie de 35-29-63-89 H., identificado con la clave catastral 140 1101 6524 2005.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 1

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

T O T A L

\$8,320,939.10

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

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

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

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

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

OPINIÓN TÉCNICA.

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

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

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

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

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 tendrá la misma vigencia que el Acuerdo identificado con el expediente EXP.-018/16 de fecha 21 de junio de 2016, Autorizo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo residencial denominado La Espiga, ubicado en los predios de Ex Hacienda Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, y que en este acto se ratifica, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

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

5. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas, los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, del fraccionamiento, derivado del incremento en la superficie vendible como se señala en el considerando 33 del presente Estudio Técnico.

6. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización de la Relotificación del fraccionamiento "La Espiga", la cantidad de \$8,005.71.

7. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización por la Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del fraccionamiento "La Espiga", la cantidad de \$8,005.71.

8. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Autorización de la Venta de lotes de la Etapa 1, del fraccionamiento "La Espiga", la cantidad de \$5,180.12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la Opinión Técnica 141/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, considera viable la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento La Espiga, modificación a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes para la Etapa I, del Fraccionamiento en cita, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de julio de 2017, en el Punto 4, Apartado VI, inciso 17, del orden del día, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 12 DOCE DE JULIO DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Modifica su similar de fecha 30 de agosto de 2011, aprobado en el Punto 5, Apartado III, Inciso C del orden del día, 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. Lo anterior, en el marco de un estado constitucional y democrático, atendiendo al principio de legalidad, en el cual los poderes públicos están sujetos a la ley.
3. Dicho principio está íntimamente ligado con el principio de seguridad jurídica, de tal forma que si no existe uno, es imposible la existencia del otro. La seguridad es la certeza de saber a qué atenerse, le da la posibilidad al ser humano de desarrollar su actividad, previendo en buena medida cuál será la marcha de su vida jurídica.
4. En ese sentido no basta que dichas disposiciones sean expedidas por el órgano competente, sino que requieren ser publicadas y difundidas de manera adecuada y eficaz para que sean conocidas por la población y puedan cumplirse y aplicarse debidamente.
5. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2011, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el “Acuerdo relativo a la autorización de Cambio de Uso de Suelo de preservación ecológica agrícola (PEA) a uso habitacional con densidad de población de 300 hab/ha (H3), para la parcela 211 Z-3 p 1/1 del Ejido el Nabo, identificado con la clave catastral 14 03 061 65 215 071, y superficie de 19,979.06 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.”
6. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el día 28 de agosto de 2017, la persona moral denominada “El Bosque de Juriquilla” S.A de C.V., a través de su representante legal el Ing. Pedro Luis González Franyutti, solicita se le autorice una prorrogación de un año, modificándose el Transitorio Cuarto del Acuerdo referido en el punto inmediato anterior, toda vez que en el mismo se establece que el promotor deberá acreditar ante la entonces, Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el cumplimiento de las obligaciones impuestas conforme a las condiciones señaladas en considerando 17 de dicho Acuerdo, en un plazo de seis meses contados a partir de su autorización.
7. Por lo anterior y siendo que se asiste a una autorización emitida por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro el 30 de agosto de 2011, y tomando en cuenta que dicha autorización permitirá hacer más eficiente el uso de suelo con un desarrollo habitacional que generará un impacto visual favorable de la zona, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de predios 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.

8. Por lo que, en base a los principios de legalidad y seguridad jurídica, con la finalidad de atender dicha petición, resulta conveniente otorgar un prórroga de un año a partir de la notificación del presente Acuerdo, a efecto de que el promotor dé cabal cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2011.

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

10. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable modificar el Acuerdo de Cabildo de Fecha 30 de agosto de 2011, a efecto de que se otorgue una prórroga de un año con el fin de dar cumplimiento a la obligaciones establecidas en el mismo...”

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

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Acuerdo de fecha 30 de agosto de 2011, aprobado en el Punto 5, Apartado III, Inciso C del orden del día, de acuerdo con lo señalado en el Considerando 8 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio tendrá un plazo de un año contado a partir de la notificación del presente, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de agosto de 2011.

TERCERO. Se deja subsistente el resto del acuerdo de fecha 30 de agosto de 2011, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

CUARTO. La presente autorización será por única ocasión, en la inteligencia de que el incumplimiento por parte del promotor a cualquier obligación, dará lugar a la revocación inmediata de la autorización materia del presente Acuerdo, sin que se pueda otorgar cualquier otra ampliación en los plazos establecidos.

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 a la solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y notifique a la persona moral denominada “El Bosque de Juriquilla” 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 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 10 de octubre 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 Comercial y de Servicios para la fracción 1 de la parcela número 372 Z-Z P 1/1, Ejido el Nabo 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 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 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. 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. Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
4. Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por los ciudadanos Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, quienes solicitan el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y de Servicios para el predio ubicado en una superficie de 12,416.01 m² de la parcela número 372 Z-Z P 1/1, Acequia Blanca, Ejido el Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui para desarrollar en el lugar un recinto funerario, la Secretaría del Ayuntamiento radicó el expediente número **118/DAI/2017**.
6. El solicitante acredita la propiedad del predio mediante escritura pública número 110,628 de fecha 20 de julio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular a la Notaría Pública número 8 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio real 554863 en fecha 13 de junio de 2017.

7. Derivado de la solicitud referida en el considerando 5 del presente acuerdo, personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento verificó en el Sistema Integral Registral SIRE del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio 446481, que el predio identificado con clave catastral 140100123870001, se encuentra libre de gravamen.

8. De la petición presentada por los ciudadanos Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1747/2017 de fecha 12 de julio del año en curso, dirigido a la Dirección de Ecología Municipal, informara si para dar trámite a la solicitud de Cambio de Uso de Suelo, emitiera informe a la Secretaría del Ayuntamiento sobre la Unidad de Gestión Ambiental y su política a la que pertenece la fracción 1 de la parcela número 372 Z-Z P 1/1 con superficie de 12,416.01 m², Ejido el Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, asimismo refiriera si requiere la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), y se señale si dicha parcela se encuentra en áreas naturales protegidas y en su caso nos informe el procedimiento que se deberá seguir, de conformidad a la solicitud del interesado.

9. Derivado de la solicitud realizada a la Dirección de Ecología se encontró que en relación al sitio del proyecto con relación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), ubica al predio dentro de las políticas urbanas; lo que supone que el proyecto en cuestión no se sobrepone con ningún ordenamiento ecológico ni de protección.

Debido a que el predio en comento tiene política urbana, no es necesaria una modificación del Programa de Ordenamiento Local del Municipio de Querétaro. Solamente se deberán atender las consideraciones de las estrategias de Desarrollo Urbano y los criterios de regulación ecológica que se les requiera.

10. Derivado de lo señalado por la Dirección de Ecología Municipal, respecto de la petición presentada por los ciudadanos Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó mediante el oficio SAY/DAI/1302/2017 de fecha 21 de junio del año en curso, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitiera opinión técnica al respecto, remitiéndose la Opinión Técnica número **204/17**, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los C.C. Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, solicitan el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en la Parcela 372 Z-Z P 1/1 Ejido El Nabo, con una superficie de 12,416.01 m² en la Delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior, dado el interés del propietario de construir dentro de la Parcela 372 Z-Z P 1/1 Ejido El Nabo un recinto funerario.

2. Se acredita la propiedad de la fracción 1 de la Parcela 372 Z-Z P 1/1 Ejido El Nabo, mediante escritura 110,628, de fecha 20 de Julio de 2016, a favor de los C.C. Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, escritura pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de la Demarcación Notarial de Querétaro, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 544863/002 de fecha 13 de junio de 2017.

Conforme a lo referido en la escritura de Propiedad, la Parcela 372 Z-Z P 1/ cuenta con una superficie de 12,416.01 m².

3. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la fracción 1 de la Parcela 372 Z-Z P 1/1 Ejido El Nabo cuenta con un Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

4. El predio en estudio se ubica en una zona en proceso de desarrollo, con acceso en su colindancia poniente a través de un camino que se comunica con el Libramiento Sur Poniente y que conecta al sureste a la comunidad de Acequia Blanca, en una sección variable en su desarrollo menor a 10.00 metros, desarrollada a base de terracería y sin banquetas ni servicios de infraestructura, colindante a su vez con lotes del fraccionamiento Real de Juriquilla, sin comunicación directa hacia dicho fraccionamiento.

Por lo anterior, se han establecido comercios y viviendas en predios colindantes, que se integran paulatinamente a la comunidad de Acequia Blanca, la cual cuenta con 566 habitantes y 158 viviendas aproximadamente, ocupada con viviendas de tipo popular, donde se cuenta con servicios de electricidad y agua entubada.

5. En lo que respecta a la petición del promotor, pretende instalar un recinto funerario, para el resguardo de restos mortuorios, que conforme al proyecto presentado, contarían con los siguientes espacios:

11,000 nichos, 4 Salas de velación, Capilla, Cafetería, Centro de negocios, Ludoteca, 10 Salas VIP, Crematorio, Florería y una Sala de Exhibición.

6. Revisado el Manual de Educación y Cultura del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

Un Recinto Funerario es un Equipamiento destinado para alojar los restos mortuorios de los seres humanos de manera digna y legal; depositándolos en tumbas, criptas o mausoleos; en él se proporcionan servicios de administración, ceremonias religiosas, inhumación, cremación, exhumación, mantenimiento y visitas a sepulcros. Cuenta con administración y servicios generales, capilla y servicios mortuorios, área de cremación, área de fosas, circulaciones principales y áreas verdes, caseta de vigilancia y estacionamiento. Es necesaria su dotación en localidades mayores de 2,500 habitantes, recomendado para ello módulos tipo 11,630; 2,880 y 180 fosas, considerando 5.20 m² de terreno por fosa. Su localización deberá ser en todos los casos fuera del área urbana, en la periferia inmediata y con fácil accesibilidad, en zonas que no estén destinadas al crecimiento urbano, para evitar que en el futuro queden inmersos en áreas urbanizadas.

RECINTO FUNERARIO:

SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR AULA (UBS):	6.25 M2 POR FOSA
NÚMERO RECOMENDADO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:	1 POR CADA 100 FOSAS
CAPACIDAD DE DISEÑO	DE 1 A 3 CADAVERES POR FOSA
SUPERFICIE DE TERRENO RECOMENDABLE:	72,560 M2
USO DE SUELO RECOMENDABLE:	NO URBANO (AGRÍCOLA, PECUARIO ETC.)
NÚCLEO DE SERVICIOS:	FUERA DEL ÁREA URBANA
UBICACIÓN RECOMENDABLE CON RELACIÓN A LA VIALIDAD:	VIALIDAD REGIONAL

7. De acuerdo a la Normatividad emitida por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), se recomienda que la relación es de 200 a 600 habitantes por fosa por año, siendo recomendado que se disponga de terreno con capacidad para 10 años como mínimo.
8. De visita a la zona en estudio para conocer las características del sitio, se verificó que en la zona predomina el desarrollo de vivienda tipo popular y algunos comercios. La comunidad solo cuenta con un acceso principal de 2 carriles a base de carpeta asfáltica que desemboca del Libramiento Sur Poniente y que pasa por las calles principales de la localidad. A la fracción 1 de la parcela se accede a través de un camino desarrollado a nivel terracería en mal estado de conservación contando con un arroyo vehicular de 3.00 m de ancho aproximadamente, sin contar con guarniciones y banquetas. Se observó que el predio está libre de construcción, presentando vegetación en el interior del mismo y que cuenta con infraestructura eléctrica, pero carece de alumbrado público e infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, por otra parte, colinda de ambos costados con viviendas.

Opinión Técnica:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente **Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y Servicios (CS)** para la fracción 1 de la Parcela 372 Z-Z P 1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la cual consta de 12,416.01 m², para la instalación de servicios funerarios, que incluye el resguardo de restos mortuorios, al formar parte de los servicios urbanos de la apoyo a la zona y dada su ubicación y superficie, por lo que de considerar viable el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo, es necesario 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.
- Debe dar cumplimiento a las medidas de mitigación que le indique la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado en la manifestación de impacto ambiental correspondiente, y en su caso obtener el dictamen de su competencia de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de estar catalogado el predio como terreno forestal.
- Previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Movilidad municipal y/o la Comisión Estatal de Infraestructura le autorice, debiendo obtener el alineamiento carretero correspondiente, en donde las obras viales necesarias, serán a costa del propietario.
- Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios avalados por un perito especializado en la materia a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad 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 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 dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por el 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....”.

11. De la misma manera derivado de la petición presentada por los ciudadanos Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/DAI/1303/2017, de fecha 21 de junio del 2017 a la Secretaría de Movilidad de la cual es titular el Lic. Mauricio Cobo Urquiza, emitiera su opinión técnica al respecto, remitiéndose mediante el oficio SEMOV/1945/2017 de fecha 8 de septiembre del año en curso, emitiendo el estudio técnico número ETM/073/2017, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“Opinión Técnica:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente en materia de movilidad, en alineación con la planeación y ordenamiento del desarrollo urbano municipal, se determina que el predio se ubica en la periferia de la zona urbana, en un área que no se encuentra urbanizada, localizada en la parte posterior del Fraccionamiento Real de Juriquilla. La vialidad que da acceso al predio no se encuentra construida ni está dentro de la red vial municipal ya que se trata de un camino de terracería. Dicha vialidad, se conecta directamente con el Libramiento Sur Poniente, con jerarquía metropolitana, lo que hace que tenga alta conectividad con la red vial, no obstante las características viales presentes del camino de terracería no son compatibles con el uso intensivo del predio.

En cuanto a la red peatonal, el predio no cuenta con banquetas construidas dentro de su radio de influencia peatonal máximo de 500 metros, toda vez que se trata de un camino de terracería. De igual manera, el predio no cuenta con infraestructura ciclista dentro de su radio de influencia. En cuanto a la red de Transporte Público Metropolitano, no se ubican paraderos de transporte dentro del radio de influencia peatonal máximo de 500 metros del predio. Asimismo, toda vez que al predio únicamente se puede acceder mediante el Libramiento Sur Poniente, la cual es una vialidad de alta velocidad y jerarquía metropolitana, sin infraestructura y señalización necesaria para la circulación y cruce seguros de peatones y ciclistas se determina que la mayor parte de los viajes generados desde y hacia el predio se realizarán por medio del automóvil.

Derivado de lo anterior, esta Secretaría considera **VIABLE CONDICIONADA** la solicitud realizada por los CC. Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega, quienes solicitan modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa

Rosa Jáuregui, consistente en **el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Comercio y Servicios (CS)**, para la Fracción 1 de la Parcela 372 Z-Z P1/1, Ejido El Nabo, con superficie de 12,416.01 m² y clave catastral 140100123870001, Delegación Santa Rosa Jáuregui, Querétaro. Por lo cual, a efecto de que sea viable dicha autorización, el solicitante deberá implementar diversas acciones para garantizar la integración de cualquier proyecto que se desarrolle, con las redes de movilidad existentes y propuestas, de forma segura y eficiente, así como para la mitigación de las externalidades negativas generadas por la misma, **por lo cual, para la autorización de cualquier proyecto al interior del predio, el solicitante debe dar cumplimiento pleno a las siguientes condicionantes generales:**

1 Derechos de desarrollo aplicables al predio

a) Previo a la emisión de cualquier autorización de desarrollos inmobiliarios, construcciones, fusiones o subdivisiones al interior de la zona de estudio, el solicitante deberá presentar Estudio y Dictamen de Impacto Ambiental aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, y en el caso que se requiera, obtener el dictamen de su competencia por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) para confirmar que el predio no está considerado como terreno forestal.

b) La vialidad con la que el predio tiene frente actualmente se encuentra en terracería, y debido a que el cambio de uso de suelo solicitado conlleva un aumento en la intensidad de actividades al interior del predio, así como el incremento de flujos peatonales y vehiculares desde y hacia el mismo, por lo que, a fin de garantizar la seguridad e integridad de los usuarios de cualquier proyecto a edificar en el predio en estudio, el solicitante deberá realizar un **Convenio de Participación de obras con el Municipio de Querétaro y la dependencia encargada de la administración y regulación del Libramiento Sur Poniente, para la construcción y habilitación para el 100% de la vialidad que da acceso al predio, en el tramo que comprende desde el entronque con el Libramiento Sur Poniente hasta el vértice surponiente del predio en estudio**. Dicha vialidad deberá tener banquetas en ambos márgenes, cuya franja de circulación peatonal efectiva sea de mínimo 1.50 de sección sin contar la guarnición, esta franja de circulación peatonal no podrá ser invadida por mobiliario, infraestructura o equipamiento urbano, asimismo se deberán habilitar los cruces peatonales con rampas con la pendiente adecuada para permitir la accesibilidad universal, con señalamiento horizontal y vertical, todo lo anterior deberá realizarse de acuerdo a las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Movilidad. El cumplimiento de lo anterior será condicionante para la obtención de la Terminación de Obra, en el supuesto de que el predio sea ocupado por una sola construcción, o para la Autorización de Venta de Lotes, en el caso de tratarse de un desarrollo inmobiliario. No se otorgarán estas autorizaciones en caso de construirse estructuras viales provisionales.

c) Previo a su desarrollo, deberá contar con las factibilidades de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de los servicios de electrificación, emitidos por las autoridades correspondientes, realizar las obras de infraestructura urbana y de cabecera (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para dotar a las parcelas 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, según corresponda, el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

d) Toda acción urbanística (desarrollo inmobiliario, construcción, fusión, subdivisión, reconocimiento de vialidad, etc.) que se desarrolle en la totalidad o parcialidad del predio deberá cumplir con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, la Norma Técnica de Alturas, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y reglamentación derivada de las anteriores que aplique de acuerdo al proyecto. En caso de que el solicitante requiera, en un futuro, incremento en los derechos de desarrollo, deberá presentar proyecto arquitectónico en específico acompañado de la lotificación de la totalidad del predio en donde se señale la huella de la(s) edificación(es) pretendida(s) y el sembrado propuesto en el predio para cada una de ellas, de manera que se puedan determinar las afectaciones potenciales que cada edificación pueda tener sobre las edificaciones vecinas, no se realizará estudio ni opinión técnica sobre predios que no presenten proyecto arquitectónico específico.

2 Integración a la red de movilidad urbana municipal

a) Se deberá presentar un Estudio de Impacto en Movilidad, de conformidad con los alcances y contenidos que a su efecto le indique la Secretaría de Movilidad, el cual deberá considerar como parte de su análisis, el impacto vial potencial generado por el proyecto dentro de su zona de influencia, considerando el uso de suelo y giros pretendidos, cantidad de usuarios esperados, etc. Así mismo deberá incluir las acciones propuestas de mejora de las condiciones actuales de la movilidad urbana dentro de la zona de influencia del proyecto para su realización por parte del solicitante. Dicho estudio deberá ser presentado ante la Secretaría de Movilidad para su análisis y emisión del Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente, en el cual se asentarán las acciones

específicas de mitigación y compensación en materia de movilidad urbana que deberán ser cumplimentadas por el solicitante a fin de mitigar y compensar el impacto en la movilidad urbana generado y garantizar la adecuada integración del proyecto a la red de movilidad urbana municipal.

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

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

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

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

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

b) Las zonas comerciales deberán estar ubicadas en las zonas con frente a vialidad pública, promoviendo la mezcla de usos y giros complementarios necesarios para el proyecto pretendido.

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

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

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

4 Dotación de estacionamientos

a) No se permitirá la instalación de cajones de estacionamiento al frente del predio con acceso directo desde la vía pública, a fin de promover la seguridad de peatones y ciclistas y minimizar las afectaciones al funcionamiento de la vialidad que da acceso al predio. Todas las áreas de estacionamiento deberán ubicarse completamente al interior del predio, incluidos sus pasillos de circulación y zonas de maniobras.

5 Integración sustentable con el medio ambiente

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

b) El desarrollador deberá cumplir con las medidas de mitigación que se indiquen en la manifestación de impacto ambiental aprobada por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado y las correspondientes que señale la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

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

d) Presentar la validación de la Comisión Estatal de Aguas o la Comisión Nacional del Agua para el desalojo de las aguas pluviales en la zona, señalando la infraestructura necesaria que se deberá contemplar a efecto de mitigar el impacto que se pueda generar por riesgos de inundación en la zona y aguas abajo, así como realizar la separación de aguas negras y aguas grises, para el reúso de estas últimas en servicios sanitarios y riego de áreas verdes al interior del desarrollo.

6 Integración al contexto y cuidado de la imagen urbana

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

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

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

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

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

7 Integración armónica de edificaciones en altura

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

b) Las edificaciones deberán garantizar que no se genere afectación a los predios vecinos por generación de sombras o afectación a la imagen urbana.

8 Inclusión de infraestructura para la movilidad peatonal y accesibilidad universal

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Toda vez que se espera incrementar el flujo peatonal derivado del mayor aprovechamiento del predio, se deberá garantizar que cualquier banqueta construida al interior del predio o en sus colindancias con vialidades, sea funcional y con accesibilidad universal, con una sección constante, libre de obstáculos verticales y horizontales de al menos 1.50 metros, La franja de servicio existente

deberá estar pavimentada en su totalidad con el mismo material que la franja de circulación a lo largo de toda la banqueta alineada al predio, pudiendo ubicar arriates sin pavimentar únicamente en los espacios específicos con autorización previa para el sembrado de árboles o con árboles existentes, siempre y cuando, con su colocación y una vez que los arboles alcancen la madurez, no reduzcan la sección libre de circulación peatonal de 1.50 metros.

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

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

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

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

Se emite el presente estudio técnico y opinión técnica, para consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, con fundamento en el Artículo 73 del Código Municipal de Querétaro y el Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad...”.

12. Con fundamento en los Artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SAY/7090/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para conocimiento y estudio.

13. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, considera Viable el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y Servicios (CS) para la fracción 1 de la Parcela 372 Z-Z P 1/1, Ejido El Nabo, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, la cual consta de 12,416.01 m², para la instalación de servicios funerarios, que incluye el resguardo de restos mortuorios.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de octubre de 2017, en el Punto 6, Apartado II, Inciso 3 del orden del día, por mayoría de votos con quince a favor y una abstención de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Comercial y de Servicios para la fracción 1 de la parcela número 372 Z-Z P 1/1, Ejido el Nabo Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui. Lo anterior de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 10 diez, del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de las Opiniones Técnicas citadas en los Considerandos 10 diez y 11 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro; Secretaría de Finanzas; Dirección de Desarrollo Urbano; Dirección de Ingresos; Dirección Municipal de Catastro; Delegado Municipal de Santa Rosa Jáuregui, y notifique los ciudadanos Juan Carlos Gutiérrez Aladro y José Javier Ortega de la Vega...".

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 11 OCTUBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 13 de Junio del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios e Industrial, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 6 APARTADO A Y 115 FRACCIONES I PRIMER PARRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 8 FRACCIONES I, II Y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS FRACCIÓN III, 20 Y 20 BIS 5 DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE; 35, 36, 37 FRACCIÓN III, 38, 41, 42, 43, 44 Y 45 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 3, 30 FRACCIÓN VII Y 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIONES I, II, III, V Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 10 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 37 FRACCIÓN IV NUMERAL 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016; 8 FRACCIÓN V Y 17 DEL REGLAMENTO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 6 FRACCIÓN IV, 11 FRACCIÓN X Y XVIII, 20 FRACCIÓN XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 FRACCIÓN I, 53 Y 55 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL COMITÉ DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23, 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 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismas que establecen la libertad del municipio, conforme a las bases siguientes: I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado, además establecen que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El artículo 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho de acceso a la información pública.
3. Que el derecho de acceso a la información pública se entenderá como la prerrogativa que tiene toda persona para acceder a la información creada, administrada o en poder de los sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción VIII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.
4. Que el principio de publicidad obedece a que toda la información en posesión de cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes del Estado, municipios, órganos autónomos, partidos políticos, así como de cualquier persona física, moral o sindicato que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito estatal y municipal es pública con el objeto de que todo acto de autoridad sea sujeto al conocimiento de la ciudadanía.
5. Que el principio de máxima publicidad dispone que en la interpretación del derecho de acceso a la información debe prevalecer el principio de máxima publicidad y la obligación de los sujetos obligados para documentar todo acto que derive del ejercicio de sus facultades, competencias o funciones. Dicha información es pública y sólo por excepción podrá ser clasificada como confidencial o reservada, en los casos previstos en la presente Ley.

6. Que el principio de disponibilidad de la información refiere a las obligaciones impuestas a todos los sujetos obligados para garantizar de manera efectiva el ejercicio del derecho de acceso a la información mediante la accesibilidad de la información pública, actualización de sistemas de archivo y de gestión documental; la sistematización, generación y publicación de la información de manera completa, veraz, oportuna y comprensible; así como la promoción y fomento de una cultura de la información y el uso de sistemas de tecnología para que los ciudadanos consulten la información de manera directa, sencilla y rápida.

7. Que el principio de documentar la acción gubernamental se concibe como la necesidad de registrar los actos públicos de las autoridades y su debida documentación. Los sujetos obligados deben conservar sus archivos documentales, con el objeto de que toda persona pueda acceder a la información generada, administrada o en poder del sujeto obligado.

8. Que cada sujeto obligado contará con una Unidad de Transparencia que garantice el debido ejercicio del derecho de acceso a la información, y tendrá las atribuciones de recabar y difundir la información para cumplir con las obligaciones de transparencia del sujeto obligado y propiciar que las áreas la actualicen periódicamente. Recibirán y darán trámite a las solicitudes de transparencia, auxiliarán a los particulares en la elaboración de solicitudes y realizarán trámites internos.

9. Que les corresponde a los Municipios, la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal; la aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, la creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas, de conformidad a lo que se establece en los artículos 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

10. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 29 de abril de 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.3.4 tres punto tres punto cuatro del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el Acuerdo por el que SE AUTORIZA el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; dicho Programa fue Publicado en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 13 de mayo de 2014, Año II, Núm. 36, Tomo II y en El Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fecha 16 de mayo de 2014, Tomo CXLVII, Núm. 27, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 8 de septiembre de 2014, en la Sección de Desarrollo Urbano bajo la partida 27/3.

11. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

12. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro son:

I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;

II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

13. Que los programas para el ordenamiento ecológico deberán tener un seguimiento permanente y sólo podrán ser modificados cuando exista una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales o económicas, que obligue a establecer una política diferente para frenar el deterioro, y cuando la recuperación de los elementos naturales posibiliten su aprovechamiento como recurso o incremente los servicios ambientales, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

14. Las solicitudes de modificaciones de bajo impacto del Programa deberán ir acompañadas de un Estudio Técnico Justificativo que demuestre que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas dentro del predio o fracción

sobre el cual se solicite la modificación de la poligonal de una o más UGA's aplicables a dicho predio o fracción y que dicha modificación no genere riesgos al ambiente o la población ni se contraponga con la normatividad vigente aplicable.

15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 50 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el Estudio Técnico Justificativo deberá evaluar los posibles conflictos o daños ambientales, económicos o sociales que se generarían con la modificación dentro de su entorno inmediato y su área de influencia, así como las acciones de mitigación y compensación necesarias que deberían implementarse por parte del solicitante a fin de minimizar o eliminar los impactos negativos y promover el equilibrio entre los diferentes sectores involucrados. En caso de que dicha modificación sea evaluada como factible por el Comité, se integrarán como parte de las condicionantes para la autorización de la modificación, las acciones de mitigación y compensación indicadas, así como otras condicionantes y acciones que el Comité determine.

16. 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.

17. 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.

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

19. Mediante oficio DPLA/093/2017, firmado por licenciado Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, fue remitida a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la solicitud del ciudadana Guadalupe Rangel Escobedo, a través del promovente licenciado Alejandro Ramos Palacios, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 15,557.85 m², mismo que se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro"; acompañada del Estudio Técnico Justificativo Correspondiente.

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

20.1. Mediante escritura pública número 50 de fecha 7 de Junio del año 2016, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario titular de la notaría Pública número 37 de esta ciudad, a través de la cual se hace constar la personalidad del licenciado Alejandro Palacios Ramos, como Apoderado Legal.

20.2. Mediante Título de Propiedad número 7525, de fecha 03 de Julio del año 2014, expedido por el licenciado Adolfo Joaquín Contreras Roy, Delegado en Querétaro del Registro Agrario Nacional, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00489880/0001 con fecha 11 de Julio del año 2014, se acredita la propiedad de la totalidad de la parcela a favor del C. Guadalupe Rangel Escobedo.

20.3. Mediante autorización de subdivisión número de folio 681/2015, de fecha 22 de Diciembre del año 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano autorizó la subdivisión de la Parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui en 10 fracciones.

20.4. Mediante escritura pública número 430, de fecha 15 de Junio del año 2016, pasada antela fe del licenciado Alfonso Fernando González Rivas, Notario titular de la Notaría Pública número 36 de la demarcación notarial de Querétaro, se acredita la propiedad de la Fracción V de la Parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, a favor de las personas morales "Ediciones Arda" S.A. de C.V., "Navex Industriales" S.A. de C.V. y "Fondo Cuatro" S.A. de C.V.

21. Que en fecha 27 de abril de 2017, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 13 de los 16 miembros permanentes de dicho Órgano Técnico, en la cual se analizó lo concerniente a la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, ubicado en las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 15,557.85, mismo que se ubica dentro de la Unidad de

Gestión Ambiental (UGA) 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", con política de Aprovechamiento Sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 10 votos a favor y 1 voto en contra, basándose en el Estudio Técnico Justificativo mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro.

22. Que en fecha 5 de mayo de 2017, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", No. 26, Tomo CL, la Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el AM de Querétaro y Diario de Querétaro, en los cuales se publicó en la fecha 7 de mayo del año en curso; sin haberse recibido observaciones al respecto.

23. Que en fecha 18 de mayo de 2017, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, misma que tuvo un Quórum de 6 de los 9 miembros permanentes de dicho Órgano Ejecutivo, en la cual se analizó el Dictamen del Órgano Técnico relativo a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, relativo a las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 15,557.85 m² validando por unanimidad de votos dicho Dictamen.

24. Mediante el oficio SEDESO/DEM/0603/2017 de fecha 30 de Mayo de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicitando se ponga a consideración del H. Ayuntamiento la solicitud de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, razón por la cual se radicó la mencionada petición en el expediente **125/DAI/2017**; anexando a su solicitud la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 008/2017, citando a continuación su contenido:

ANTECEDENTES

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL) es un instrumento de política ambiental, para propiciar medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable. Fue autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, y fue publicado en la Gaceta Municipal No. 36 Tomo II del 13 de Mayo de 2014 y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 del 16 de mayo de 2014, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 8 de septiembre de 2014. En este programa dividió el territorio municipal en 113 Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) en donde se manejan 5 políticas principales para cada UGA, siendo estas: Protección, Restauración, Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y riesgo y Urbana.

Mediante escrito DPLA/093/2016 del Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, recibido en fecha 2 de diciembre de 2016, informa que el propietario C. Guadalupe Rangel Escobedo, a través del promovente, Lic. Alejandro Ramos Palacios, solicita la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la **parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui**, que se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", la cual presenta una Política de Aprovechamiento sustentable, a efecto de que sea incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro". Dicha solicitud venía anexada con un estudio técnico justificativo, el cual cumple con los requisitos descritos del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**.

La solicitud de modificación al Programa del Ordenamiento Ecológico Local antes mencionada, de acuerdo al Estudio Técnico Justificativo presentado, refiere lo siguiente:

- El predio a desincorporar forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", la cual tiene la política de Aprovechamiento Sustentable, definida como un terreno no urbanizable por razón de sus valores ambientales, como las condiciones agropecuarias y de aprovechamiento de los recursos naturales.
- La superficie requerida a desincorporar corresponde a una superficie de 15,557.85 m².
- El predio desde el punto de vista físico, no presenta riesgos climatológicos, geológicos o edafológicos que puedan poner en riesgo a las personas o infraestructura que se asienten en el predio, tratándose de un predio baldío, aledaño al Libramiento Norponiente y

camino a Pie de Gallo, con restos de vegetación secundaria de pastizal inducido perturbado sin contar con especies consideradas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, con alguno de los estatus que esta determina.

- Referente a la fauna, en el sitio se identificaron especies residentes de la región, las cuales se encuentran disminuidas por las condiciones actuales de esta zona, tampoco se encontraron ejemplares de especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

La Dirección de Ecología Municipal llevó a cabo visitas de inspección durante el 26 de enero de 2017, para verificar el contenido del estudio técnico justificativo, verificándose la información presentada.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número SEDECO/DEM/0389/2017 de fecha 6 de abril de 2017, firmado por Lic. Martha Patricia Vargas Salgado, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Técnico de dicho Comité a la Primera Sesión Ordinaria 2017.

En fecha jueves 27 de abril de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** en las instalaciones del Municipio de Querétaro, ubicado en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad. Se realizó el pase de lista y se declaró Quórum con la asistencia de 13 de los 16 miembros permanentes del Órgano Técnico del Comité, presentando en la misma la solicitud de modificación de la "Parcela 334 Z-1 P 1/2 Ejido Santa rosa Jáuregui", con las siguientes características:

- Nombre del predio a desincorporar: Fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui.
- Superficie a modificar: 15,557.85 m².
- Unidad de Gestión Ambiental (UGA): No 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui.
- Política actual: Aprovechamiento Sustentable.
- Política solicitada: Urbana.

Basados en el estudio técnico justificativo elaborado, donde se señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, y considerando además que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro y una vez concluidos los puntos a tratar en dicha Sesión, se procedió a:

Votación del Órgano Técnico del Comité: Se recibieron 11 hojas de votación de los miembros permanentes presentes en ese momento, y al realizar la sumatoria, se obtuvo como resultado el siguiente:

- 10 votos a favor, y
- 1 en contra.

Por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto "parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui" se considera **aprobado**.

Atendiendo el artículo 45 fracción II de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en fecha 5 de mayo de 2017 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 26 Tomo CL, el aviso de Consulta Pública relativa a la propuesta de modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, aunado a que fue publicado en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro (Diarios "AM" y "Diario de Querétaro", ambos en fecha 7 de mayo de 2017), a lo cual no se recibió observación alguna.

Con fundamento en el Capítulo VI de las Sesiones de los Órganos Ejecutivo y Técnico del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, mediante oficio marcado con el número Oficio No. SEDECO/DEM/0457/2017, de fecha 2 de mayo de 2017, se convocó a los miembros integrantes del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, a la Primera Sesión Ordinaria 2017.

En fecha 18 de mayo de 2017 se llevó a cabo la **Primera Sesión Ordinaria del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro**, en las instalaciones del Municipio de Querétaro, sito en Boulevard Bernardo Quintana número 10,000, Centro Sur de esta ciudad, se realizó el pase lista y se declaró Quórum con la asistencia de 6 de los 9 miembros

permanentes del Órgano Ejecutivo del Comité, validando por unanimidad de votos el Dictamen del Órgano Técnico del Comité para las solicitudes de modificación presentadas, entre ellas, "Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui".

DICTAMEN TÉCNICO

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 11 fracción XVIII, y 13 fracción VII del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, en mi carácter de Secretario del Órgano Ejecutivo del **Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro** se informa que:

Se considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación de las Fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del predio conocido con el nombre "Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui", con una superficie de 15,557.85 m² y ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) UGA No. 56 "Valle de Santa Rosa Jáuregui", la cual presenta una Política de Aprovechamiento sustentable, a efecto de que sea incorporada a la UGA No. 100 "Zona Urbana de Querétaro" con política urbana, por lo que, en caso que el H. Ayuntamiento autorice dicha modificación quedará condicionada a que el promovente:

1. Destine un 5% del total del predio, para usarse como cinturones de protección y el cual deberá ser escriturado a favor del Municipio de Querétaro, en un plazo no mayor a 6 meses posteriores a la autorización de la presente modificación. El promovente deberá realizar los trabajos técnicos necesarios para definir el/los polígono/s correspondientes.

2. Previo al inicio de las obras del proyecto, y antes de finalizar el presente año, debe presentar un Programa de reforestación, que establezca las acciones de plantación de ejemplares de vegetación nativa, y que deberán colocarse en las áreas verdes del proyecto o en otros sitios aledaños que determine la autoridad municipal. Así mismo, el Programa debe establecer el compromiso para el mantenimiento de los ejemplares plantados asegurando una sobrevivencia mayor al 90% al año de su plantación.

3. Para dar cumplimiento al Lineamiento I-56 "*Promover el desarrollo agrícola sustentable en el 100 % en la UGA con énfasis las zonas de matorral y restaurar con vegetación secundaria, para asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas existentes. del área de la UGA. Controlar la erosión, establecer prácticas agrícolas de bajo impacto y realizar el adecuado mantenimiento de cuerpos de agua existentes, para incrementar la rentabilidad de la actividad productiva y posibilitar las condiciones ecosistémicas que aporten servicios ambientales*" se deberán realizar alguna de las siguientes acciones por parte del promovente a más tardar en el segundo semestre de 2018.

- Reutilizar la capa de tierra presente en el predio (al menos los primeros 30 cm), para ser colocada en tierras agrícolas de la misma UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui;
- Apoyar con el desazolve de 2 bordos ubicados dentro de la UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui;
- Apoyar con la realización de 50 m³ de obras de conservación de suelo en la parte alta de la UGA No. 56 Valle de Santa Rosa Jáuregui, o sitios que determine la autoridad municipal;

El cumplimiento de estas condicionantes deberá comprobarse mediante entrega de "Reporte de manejo de suelo" a la Dirección de Ecología Municipal, que incluya descripción de las acciones realizadas, georeferenciación de cada acción y evidencia fotográfica.

4. De conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017 y previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos de los siguientes conceptos:

- De conformidad al artículo 25 fracción XIII numeral 7 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, por la emisión de dictamen o estudio técnico de trámites ingresados a través de la Secretaría del Ayuntamiento, se debe pagar la cantidad de **\$2,355.00** (Dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, 00/100 M.N.), mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- Con fundamento en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, que en su Artículo 36, fracción V, numeral 3 por la autorización de modificación de Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, por la cantidad de **\$82,212.00** (Ochenta y dos mil doscientos doce pesos, 00/100 M.N.), lo anterior es así en virtud de que el predio a desincorporar es mayor a 1000 m², y pertenece a una Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de

Aprovechamiento Sustentable (PAS), se multiplicará por cada metro cuadrado la cantidad de 0.07 UMA (Unidades de Medida y Actualización), así como en el Transitorio Artículo Octavo de Ley de Ingresos antes mencionada.

Con respecto al valor de la UMA, el “Decreto por el que se expide la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización” publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 2016, en su Transitorio Segundo menciona que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, será el publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Al respecto, en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 10 de enero de 2017, el INEGI da a conocer los valores de la Unidad de Medida y Actualización que para el caso del valor diario es de \$75.49 pesos mexicanos.

Se muestra en la siguiente tabla con el pago a realizar:

UGA afectada	Política de la UGA	Valor de la UMA \$	Costo \$ por el equivalente de 0.07 UMA	Superficie m ²	Monto \$
UGA 56 (Valle de Santa Rosa Jáuregui)	Aprovechamiento sustentable (PAS)	75.49	5.2843	15,557.85	82,212.00 *

*Artículo Octavo Transitorio de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017

Una vez realizado los pagos anteriormente mencionados y de haberse realizado las publicaciones correspondientes, debe solicitar a esta Secretaría que se le indique, el proyecto ambiental en el que deberá participar, el cual será proporcional al proyecto que pretende realizar, esto como condicionante a la autorización multireferida.

Se apercibe que en caso de no dar cumplimiento a las condicionantes establecidas, se impondrán la o las sanciones correspondientes a las que refiere el artículo 95 de la Ley De Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

El presente se emite con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 párrafo quinto, 27 párrafo tercero, y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 33, 34, 35 y 44 de la Ley Federal de Planeación; , 4, 8 fracciones I, II y VIII, 15, 16, 17, 19, 19 BIS fracción III, 20, 20 BIS 5 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 36, 37 fracción II, 43, 44, 45 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracciones VII, XXVIII, 38 fracción VIII, 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 36, fracción V, numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017; 8 fracción V y 17 del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro y 11 fracción X y XVIII , 20 fracción XV, 39, 40, 41, 42, 43, 44 fracción I, 53 y 55 del **Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.**”

25. Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) e Industrial (L) de las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 15,557.85 m², signada por el licenciado Alejandro Ramos Palacios, Apoderado Legal de la C. Guadalupe Rangel Escobedo.

26. Mediante el oficio número SAY/DAI/1201/2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

27. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro remitió a la Secretaría del Ayuntamiento su opinión técnica, relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS) e Industrial (L) de las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 15,557.85 m², Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el Lic. Alejandro Ramos Palacios, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y de Servicios para las fracciones 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, y de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL) para la fracción 5 de la Parcela 334 Z-1 P 1/2 del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.

2. Se acredita la propiedad de la Parcela 334 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, a favor de la C. Guadalupe Rangel Escobedo, mediante Título de propiedad 7,525, de fecha 03 de Julio de 2014, documento emitido por el Registro Agrario Nacional, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario número 489880 de fecha 11 de julio de 2104.

Conforme a lo referido en el Título de Propiedad, la Parcela 334 Z-1 P ½ del Ejido Santa Rosa Jáuregui, cuenta con una superficie de 4-01-57.75 hectáreas.

3. Mediante escritura Pública número 50, de fecha de 07 de junio de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaría Pública número 37, de la demarcación notarial de Querétaro, la C. Guadalupe Rangel Escobedo otorga el poder especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, a favor del C. Alejandro Ramos Palacios y/o la Sra. Diana Ruíz Noriega única y exclusivamente por lo que corresponde a las fracciones de la 05 a la 10 de la Parcela 334 Z-1 P ½ del ejido de Santa Rosa Jáuregui.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201500681, por medio de la cual se autorizó, subdividir la Parcela 334 Z-1 P ½ del ejido de Santa Rosa Jáuregui, en 10 fracciones, derivado de dicha autorización se condiciona a que la fracción 2, se debe incorporar a la estructura vial existente (Libramiento Surponiente y acceso al Camino a Pie de Gallo), y transmitir a la dependencia correspondiente, respetando el alineamiento carretero que le indique la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

5. Mediante escritura 430 de fecha 15 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría número 36 de la demarcación notarial de Querétaro, se protocoliza la autorización de subdivisión de predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, mediante licencia FUS201500681, de fecha 22 de diciembre de 2015, misma que se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

6. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 19, el 1 de Abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que la Parcela 334 Z-1 P ½ del ejido de Santa Rosa Jáuregui, cuenta con un Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

7. Así mismo y de conformidad con 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 la Parcela en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 56 denominada Valle de Santa Rosa Jáuregui, cuya política establecida es Aprovechamiento Sustentable.

8. Mediante oficio SEDES0/DEM/0603/2017 de fecha 30 de mayo de 2017, se dictamina la validación de los Órganos Ejecutivo y Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro para la desincorporación de la Parcela 334 Z-1 P 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56, denominada "Valle de Santa Rosa Jáuregui", para ser incorporada a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 "Zona Urbana de Querétaro", mediante el Dictamen con Folio: 008/2017.

9. La Parcela 334 Z-1 P 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, se localiza al norte de la ciudad, y al poniente de la cabecera de la delegación municipal Santa Rosa Jáuregui, a la cual se accesa a través de la lateral del Libramiento Surponiente, así como a través del camino que comunica a la comunidad de Pie de Gallo, localizándose la Parcela en una zona en proceso de consolidación, en donde se han establecido una entremezcla de actividades, tanto comerciales, microindustriales, así como servicios, principalmente del ramo agrícola.

10. El promotor no presenta una propuesta de su proyecto a desarrollar, siendo que la Industria Ligera, mezclada con actividades comerciales y de servicios, consideran actividades de Manufactura y Almacenamiento que no generen contaminación, trepidación, ni generen transporte pesado de carga, siendo recomendable considerar en su proyecto patios de maniobras para carga y descarga, además de estacionamiento para vehículos no mayores de 14 toneladas.

11. Respecto a los proyectos para uso industrial se hace notar que si bien se deben fomentar como factor principal de la generación de empleos, su crecimiento debe ser controlado, regulado y ordenado en función de la presencia de parques industriales y de la disponibilidad de recursos, donde la industria ligera sea de apoyo a la industria pesada con la creación de un área de vinculación tecnológica, que no se encuentren integradas a las áreas urbanas, a fin de que no se conviertan en focos de contaminación para la población, por lo que se requiere de la creación de zonas alternativas con superficies adecuadas a sus necesidades para controlar su establecimiento, los cuales previo a su desarrollo se deberá habilitar con los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para su correcto funcionamiento, a cargo de los promotores,

12. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que en la colindancia norte, con frente al camino a la comunidad de Pie de Gallo, se ubica en una fracción de la Parcela, un negocio al parecer destinado a la venta de productos agrícolas,

en el cual se ubica una báscula de pesaje, y un negocio de prefabricados, el resto de la parcela se encuentra libre de construcción, sin que se observe al interior de la Parcela, que se cuente con servicios de infraestructura, así mismo en la parcela, se observa la existencia de vegetación a nivel de arbustos, y matorrales.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **se considera el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Uso Comercial y de Servicios para las fracciones 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, y de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a Industria Ligera (IL) para la fracción 5 de la Parcela 334 Z-1 P ½ del Ejido de Santa Rosa Jáuregui, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.**

Lo anterior dada la ubicación y superficie de las fracciones de terreno en estudio, al encontrarse en una zona alterna fuera de la zona urbana de la ciudad, con lo que se evita una mezcla inadecuada, siempre y cuando los promotores doten de la infraestructura vial y urbanas adecuadas para sus actividades, permitiendo hacer más eficiente el uso de suelo para el aprovechamiento de infraestructura instalada, que garantice la instalación de servicios complementarios para dar una mayor posibilidad de utilización y aprovechamiento del suelo tanto en los espacios abiertos como en su interior, logrando generar e impulsar un crecimiento de manera ordenada en la zona, lo que apoyará a lo señalado en el plan municipal de desarrollo urbano 2015-2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, permitiendo que se sigan ampliando los mecanismos y apoyos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercutirá en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, conforme a lo señalado en el eje 4, del Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 no obstante de considerar viable el H. Ayuntamiento, la modificación de uso de suelo solicitado, se debe cumplir con lo siguiente:

- Tramitar o en su caso concluir ante la autoridad competente, la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, y obtener su autorización, presentando evidencia de cumplimiento a la normatividad que le sea establecida, por lo que para cualquier trámite que pretenda llevar a cabo para el desarrollo de su proyecto, debe presentar la autorización de la modificación de la Unidad de Gestión Ambiental correspondiente, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 45 del Reglamento Interior del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, al artículo 8, inciso VI del Reglamento Ambiental del Municipio de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario de la Parcela deberá dotar al predio de los servicios de infraestructura urbana necesarios para garantizar los servicios para las 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.
- Presentar la autorización para la factibilidad de servicios 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.
- 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 de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación de uso de suelo del predio por parte del H. Ayuntamiento de Querétaro, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya los parámetros de construcción asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente al predio en estudio, dicho plazo de conformidad con lo señalado en el oficio SAY/DAI/1337/2016, el cual La Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, informa que en reuniones de trabajo realizadas por la Comisión de Desarrollo Urbano se solicita que el plazo de cumplimiento de las condicionantes impuestas, sea de doce meses.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor solicite ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible la expedición del recibo de pago de derechos, mismo que deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales.
- En caso de que con la autorización a la modificación de la normatividad solicitada, se genere un impacto social negativo en la zona, este será resuelto de manera conjunta entre la Secretaría de Gobierno.
- 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.”

28. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las peticiones de referencia, así como la opinión técnica citada en el párrafo que antecede, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presenten sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio a través del oficio SAY/3595/2017 de fecha 06 de junio de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera viable autorizar la modificación del Programa de

Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana; así como la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios e Industrial; lo anterior de conformidad con la validación otorgada por el Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, la cual se basó en el Dictamen Técnico del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, que a su vez dictaminó de conformidad al Informe Técnico Justificativo, mismo que señala que el predio se encuentra deteriorado y ya no cumple con las características originales por las cuales fueron definidas con política de Aprovechamiento Sustentable, considerando que existe una variación substancial en las condiciones sociales, ambientales y económicas, que requieren establecer una política diferente a efecto de frenar el deterioro; así como con el Dictamen Técnico de Validación con número de folio 008/2017 emitido por el C. Daniel Rodríguez Parada, en su funciones de Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro; y de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible relativa al Cambio de Uso de Suelo...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de Junio del 2017, en el punto 4, apartado VI, inciso 35, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), respecto de la desincorporación de las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 56 con Política de Aprovechamiento Sustentable, para incorporarse a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 100 con política Urbana, lo anterior de conformidad con el Dictamen de Validación con folio 008/2017, citado en el considerando 24 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios e Industrial, para las fracciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Parcela 334 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica referida en el considerando 27, del presente Acuerdo, mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), autorizada en el resolutivo PRIMERO del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá transmitir el 5% de la superficie total del predio, a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro, para destinarse como cinturones de protección, debiendo realizarse los trabajos técnicos correspondientes para definir dicha superficie en coordinación con las áreas municipales correspondientes; dichos trámites correrán por cuenta del propietario del predio, de conformidad con lo establecido en el considerando 24 numeral 2 del presente Acuerdo; o considerando que la donación de la superficie solicitada no aporta elementos naturales de valor considerable, se propone la donación de especies de árboles nativos debiendo coordinarse con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que le indiquen las características requeridas de los mismos, el cumplimiento de cualquiera de las dos condicionantes será en un plazo no mayor a seis meses, contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

CUARTO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación y Opinión Técnica, citados dentro de los considerandos 24 y 27 del presente instrumento, así como a las observaciones y condicionantes que se emitan por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal, para que a través de la oficina del Abogado General, en coordinación con la Secretaría de Administración y el Propietario de los predios, lleven a cabo los trámites necesarios para la formalización de la donación descrita en Resolutivo TERCERO del presente Acuerdo, hasta culminar el proceso de transmisión de la propiedad y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, con cargo al solicitante, hecho lo cual deberá remitir una copia de las constancias que así lo acrediten, a la Secretaría del Ayuntamiento; lo anterior será procedente si el propietario da cumplimiento a la primera de las condicionantes establecidas en el mencionado resolutivo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Administración, para que en caso de que el propietario de cumplimiento a la primera de las condicionantes establecidas en el resolutivo TERCERO, realice el trámite que corresponda a fin de que la superficie del predio que se acepta en donación se dé de alta en el Inventario Inmobiliario del Municipio de Querétaro, y se incorpore al dominio público de éste.

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

OCTAVO. Se instruye a la Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, registre la presente Autorización en la Bitácora Ambiental, una vez que surta efectos.

NOVENO. Se instruye a la Unidad de Protección Civil, a fin de que evalúe las actividades a desarrollar al interior del predio, debiendo de indicar las medidas de mitigación que requieran.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 a la revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en dos diarios de mayor circulación, con cargo al propietario de los predios, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología Municipal, Secretaria del Órgano Técnico del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Presidente del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local, Oficina del Abogado General, Dirección Municipal de Catastro, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y al ciudadano Guadalupe Rangel Escobedo, a través de su Apoderado Legal."

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

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de Junio del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, el que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 16 FRACCIÓN V, 17 FRACCIÓN III Y IV, 109, 114, 115 Y 117 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO CON VIGENCIA HASTA EL DÍA PRIMERO DE JULIO DE 2012 SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO VIGENTE; 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. Mediante escritos de fecha 17 de septiembre y 28 de octubre de 2014, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arquitecto José Luis Valle García, Representante Legal de la persona moral denominada "Grupo Montecarlo" S.A de C.V., solicita la Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "**Villas Santiago de Querétaro**", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 028/DEG.
4. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante los instrumentos siguientes:
 - 4.1 Escritura pública número 5 de fecha 06 de mayo de 1999, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público Número 31 del Estado de San Luis Potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con Folio 30843, en fecha 9 de julio de 1999, se hace constar la constitución de la persona moral denominada "Grupo Constructor Montecarlo", Sociedad Anónima de Capital Variable.
 - 4.2 Escritura Pública 34,181 de fecha 17 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Barrón Lechuga, Notario Titular de la Notaría Pública número 27 del Estado de San Luis Potosí, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo folio mercantil 15693/1 el día 24 de agosto de 2007, se otorga poder para actos de dominio entre otros a favor de José Luis Valle García.
 - 4.3 Escritura Pública 37,544 de fecha 13 de julio de 2000, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo folio real 115414/1 y 2 el día 13 de septiembre de 2001, se acredita la propiedad.
5. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano, que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento, que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

6. Mediante oficio SAY/9148/2014 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitiera opinión técnica respecto a la Entrega-Recepción de la Etapa III del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas Santiago de Querétaro"; la cual da contestación a través del oficio SSPM/DMI/CNI/0359/2014 de fecha 19 de Diciembre del 2014, signado por el Director de Mantenimiento de Infraestructura Lic. Oscar Pío Marina Alcocer y el Director de Aseo y Alumbrado Público el Ing. Pablo Alberto Campos Ramírez, en el que informan lo siguiente:

"...Áreas Verdes:

En lo que respecta a las áreas verdes, se observó que no existen dichas áreas, sin embargo es obligación del desarrollador cubrir el porcentaje en especie, por lo que deberá la Empresa coordinarse con el área de Creación de Nueva Infraestructura de la S.S.P.M."(Secretaría de Servicios Públicos Municipales).

Al respecto le informo que, al día de hoy, la Empresa Grupo Constructor Montecarlo, S.A. de C.V. no ha tenido acercamiento alguno para que le sea informado cómo es que se llevará a cabo el cumplimiento de su obligación de habilitación.

Alumbrado Público:

No se cuenta con proyecto de Alumbrado Público en las calles transversales y camellones de la Etapa en cuestión, por lo que se deberá coordinar con el Departamento de Alumbrado Público la Empresa.

En cuanto a este tema, el Departamento de Alumbrado Público, al día de hoy aún no se cuenta con expediente en el que obre el Proyecto de Alumbrado Público debidamente aprobado, y por consecuencia tampoco se ha emitido la Opinión Técnica y de Servicio para la Recepción de la Red de Alumbrado.

Aseo Público:

"Se verifico que los anchos de vialidades son aptos para llevar a cabo la recolección de basura, por lo que el Departamento de Logística y Planeación considera viable..."

7. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada "Grupo Constructor Montecarlo" Sociedad Anónima de Capital Variable, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/9147/2014 a la entonces, Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada de la solicitud en estudio, emitiendo la opinión técnica número de Folio 167/15, de la misma manera y debido al cambio de administración ocurrido en octubre pasado, se solicitó por parte de la Secretaría del Ayuntamiento mediante los oficios **SAY/DAI/121/2015** de fecha 3 de noviembre de 2015, así como **SAY/DAI/306/2015** de fecha 27 de noviembre de 2015, la ratificación a la Opinión Técnica referida anteriormente, y toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

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

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

...
XIV.- Recibir y revisar los fraccionamientos por parte del municipio en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales;..."

8. Mediante oficio número **SEDECO/DDU/COU/EVDU/0368/2015**, de fecha 30 de noviembre de 2015, signado por el M. en A. Gildardo Gutiérrez Méndez, Secretario de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, fue remitida la Opinión Técnica número **218/15**, respecto de la solicitud de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González, de la cual se desprende lo siguiente:

"...ANTECEDENTES:

1. Mediante escritos de fecha 17 de septiembre y 28 de octubre de 2014, dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, el Arquitecto José Luis Valle García, representante legal de la persona moral denominada "Grupo Montecarlo" S.A de C.V., solicita la autorización definitiva para la Recepción y Entrega de Obras de Urbanización al Municipio de Querétaro de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "**Villas Santiago de Querétaro**", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante escritura pública número 5 de fecha 6 de mayo de 1999, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de San Luis Potosí, con número de inscripción 30843 de fecha 8 de julio de 1999, se hace constar la constitución de la Sociedad de Capital Variable denominado Grupo Constructor Montecarlo S.A. de C.V.
3. Mediante escritura pública número 34,181 de fecha 17 de agosto de 2007, la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga poder General Para Pleitos y Cobranzas y Administración Laboral, Actos de Administración, Actos de Dominio, Facultad para Suscribir, Endosar o Avalar toda Clase de Títulos de Crédito y Otorgar y Revocar Poderes al señor José Luis Valle García.
4. Mediante la escritura pública número 37,544 de fecha 13 de julio del 2000, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el Folio Real número 115414/1 y 2 de fecha 13 de septiembre de 2001, se protocoliza que la empresa Grupo Constructor Montecarlo, S.A. de C.V. adquirió de la empresa Trituraciones la Trinidad, S.A. de C.V. los siguientes lotes de la Etapa III del fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro:

Fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro, Etapa III		
Manzanas	Lotes	Total de lotes por manzana
220	1-66	67
221	1-66	67
222	1-46	47
223	1-53	54
224	1-53	54
225	1-22	23
226	1-23	24
227	1-23	24
228	1-23	24
243	1-19	20
244	1-23	24
245	1-23	24
246	1-23	24
247	1-19	20
248	1-64	65
249	1-64	65
250	1-56	57
265	1-46	47

5. En sesión de cabildo de fecha 22 de diciembre de 1995, el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgó la autorización para la modificación de uso de suelo de Preservación Ecológica a habitacional y de servicios para una superficie de 717,740 m², ubicados en San Pedrito, Delegación municipal Epigmenio González.
6. Mediante escritura Pública número 33,117 de fecha 23 de mayo de 1997, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante Folio Real número 51140/1, el día 26 de mayo de 1997, se hace constar la protocolización del Acuerdo de fecha 22 de diciembre de 1995 respecto a la autorización para la modificación de uso de suelo de Preservación Ecológica a uso habitacional y de servicios para una superficie de 717,740 m², ubicados en San Pedrito, Delegación Epigmenio González, en el que se obligó a otorgar al Municipio de Querétaro el 30% del área en Donación equivalente a 215,322 m². Así mismo, en el citado documento se protocoliza el convenio sobre permuta de terrenos urbanizados para lo cual Trituraciones la Trinidad, S.A. de C.V. intercambió al municipio de Querétaro, 300 lotes urbanizados sin conexión de agua a cambio de la carga impositiva del 30% del área total de terrenos en breña, aplicándose de este porcentaje el 20% para los lotes señalados y el 10% para área de equipamiento.
7. La Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado otorgó la reconsideración de Dictamen de Uso de Suelo con folio SUE-389/96 de fecha 28 de marzo de 1996, para la realización de un fraccionamiento de interés social en una superficie aproximada de 717,740 m² en la zona de San Pedrito.
8. Mediante oficio DUV-797/96 de fecha 30 de octubre de 1996, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado “Villas Santiago de Querétaro”, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
9. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la autorización a los proyectos de distribución eléctrica mediante oficio No. 068/96 de fecha 30 de diciembre de 1996, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Villas Santiago de Querétaro”.
10. Mediante oficio DUV-140/97 de fecha 17 de febrero de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de lotificación del

fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el cual se pretende llevar a cabo en etapas.

11. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de marzo de 1997 se autorizó a la empresa "Trituraciones La Trinidad", S.A. de C.V., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, venta provisional de lotes de la Primera Etapa y nomenclatura del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", Delegación municipal Epigmenio González.

12. Mediante escritura Pública número 33,085 de fecha 14 de mayo de 1997, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro mediante el Folio Real número 10714/10 del 16 de mayo de 1997, se hace constar la transmisión a favor del Municipio de Querétaro de la superficie de 71,647.20 m², por concepto de Donación Para Equipamiento Urbano que corresponde al 10.08 % del área total del fraccionamiento, así como una superficie de 249,477.71 m² correspondiente a la superficie vial de todo el fraccionamiento.

13. Mediante oficio DUV-1069/97 de fecha 28 de noviembre de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno definitivo al proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a la ampliación de la cuarta etapa y modificación a la segunda, tercera y quinta etapa.

14. En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de marzo de 1998, el H. Ayuntamiento de Querétaro, autorizó la modificación de las etapas, licencia de ejecución de obras de urbanización y venta provisional de lotes de la Etapa IV del Fraccionamiento "Villa de Santiago de Querétaro".

15. Mediante oficio DUV-379/98 de fecha 02 de junio de 1998, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido la relotificación de las manzanas 220 a la 228 Etapa III, 229 a la 231 Etapa IV y manzanas 211 a la 275 Etapa V.

16. Mediante oficio DUV-481/98 de fecha 09 de julio de 1998, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

17. Mediante oficio DUV-672/98 de fecha 12 de octubre de 1998, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido la modificación de las etapas II, III, IV y V.

18. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de diciembre de 1998 se autorizó el cambio de nomenclatura de la calle Santiago Zacatlán por el de Avenida Pascual Alcocer Vega en el Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Epigmenio González.

19. Mediante oficio DUV-1259/00 de fecha 03 de octubre de 2000, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado, otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

20. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de junio del 2000, se autorizó la relotificación de la Etapa V, en dos fases "A" y "B" y licencia para ejecución de obras de urbanización de la Fase "A" del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Epigmenio González.

21. Mediante oficio DDU/DU/186/2002 de fecha 17 de enero de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación municipal Epigmenio González.

22. En fecha 28 de mayo de 2002, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el acuerdo de Cabildo relativo al reconocimiento de causahabencia de los derechos y obligaciones de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de Santiago de Querétaro", ubicado en San Pedrito Peñuelas, Delegación municipal Epigmenio González.

23. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de mayo de 2002, se aprobó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González.

24. Para dar cumplimiento al Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo de fecha 28 de mayo de 2002, el promotor presenta copia del recibo único No. E302042 de fecha 01 de julio de 2002, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas por la cantidad de \$99,788.76 (Noventa y nueve mil setecientos ochenta y ocho pesos 76/100 M.N.) por concepto de superficie vendible habitacional de la Etapa III del fraccionamiento "Villas de Santiago de Querétaro".

- 25.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de agosto de 2002, se otorgó la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas de Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González.
- 26.** Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2002, se aprobó la modificación del acuerdo de Cabildo de fecha 28 de mayo de 2002, referente a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominad Villas Santiago de Querétaro o "Villas de Santiago de Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González.
- 27.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2002, el promotor presenta copia del recibo único No. E380876 de fecha 19 de septiembre de 2002, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Economía y Finanzas por la cantidad de \$118,588.30 (Ciento dieciocho mil quinientos ochenta y ocho pesos 30/100 M.N.) por concepto de derechos de supervisión de la Etapa III del fraccionamiento "Villas de Santiago de Querétaro".
- 28.** Mediante oficio DDU/DU/7943/2002 de fecha 02 de diciembre de 2002, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal otorgó el visto bueno al proyecto de relotificación de las manzanas 222, 243, 247 y 250 de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Villas Santiago de Querétaro", Delegación Epigmenio González.
- 29.** Mediante Actas de Entrega-Recepción de fecha 25 de noviembre de 2002 y 04 de mayo de 2003, la Comisión Federal de Electricidad recibió de la empresa "Montecarlo Grupo Constructor", S.A. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del Frac. "Villas Santiago de Querétaro".
- 30.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 1a Entrega del fraccionamiento "Villas de Santiago de Querétaro, Etapa III, Fase 1", de fecha 13 de septiembre de 2004, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 248, 249, 250 y 265 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Montecarlo Grupo Constructor", S.A. de C.V.
- 31.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 2a Entrega del fraccionamiento "Villas de Santiago de Querétaro, Etapa III, Fase 2", de fecha 23 de febrero de 2005, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 222, 223 y 224 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Montecarlo Grupo Constructor", S.A. de C.V.
- 32.** Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la 3a Entrega del fraccionamiento "Villas de Santiago de Querétaro, Etapa III, Fase 3", de fecha 04 de marzo de 2005, la Comisión Estatal de Aguas recibe la infraestructura Hidráulica de las manzanas 225, 226, 227, 228, 243, 244, 245, 246 y 247 del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Montecarlo Grupo Constructor", S.A. de C.V.
- 33.** Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/1858/2014 el día 16 de junio de 2014, se informa que de acuerdo a los registros catastrales la Etapa III del fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", cuenta con una superficie vendible enajenada del 98.10%.
- 34.** Mediante inspección conjunta, realizada a la Etapa III del fraccionamiento por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, de la Dirección de Conservación de Vialidades, así como de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, verificándose que la Etapa en comento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
- 35.** La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la autorización del alumbrado público de la Etapa III del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio No. SSPM/DAAP/1069/2015, de fecha 22 de abril de 2015.
- 36.** Mediante escrito de fecha 28 de julio de 2015, la Asociación de Colonos del fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro denominada ACOVISAQRO, A.C. señala que no tiene inconveniente alguno en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción de la 3ª Etapa del fraccionamiento de conformidad a la normatividad aplicable.
- 37.** Se constituye la Asociación de Colonos del fraccionamiento Villas Santiago de Querétaro denominada ACOVISAQRO, A.C. mediante escritura Pública No. 31,065 de fecha 31 de octubre de 2003, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Gutiérrez Santos, Notario Público Titular de la Notaría número 17 de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales 2586/1 el día 16 de diciembre de 2003, en la que se designa al C. Gabriel González Román como presidente de la mesa directiva.
- 38.** La Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la autorización del proyecto de áreas verdes y sistema de riego en fraccionamientos, condominios y unidades condominales, para la Etapa III del fraccionamiento denominado "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, mediante oficio No. SSPM/DMI/CNI0436//2015, de fecha 12 de agosto de 2015; sin embargo, el visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos aun no ha sido otorgado.

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Por lo anterior, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad de Querétaro, por la cantidad de \$2'065,207.03 (Dos millones sesenta y cinco mil doscientos siete pesos 03/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del la Etapa III del fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

Finalmente, queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente por acuerdo de cabildo para que el promotor exhiba ante la Secretaría del Ayuntamiento el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

El presente es un documento de carácter técnico, que se considera técnicamente viable, sin embargo se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictamen correspondiente..."

9. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/3596/2016 de fecha 9 de Junio de 2016, 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."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio Técnico con número de folio 218/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento "Villas Santiago de Querétaro", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, lo anterior toda vez que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el 98% de superficie vendible, lo que se acredita con el oficio DMC/DSCE/1858/2014 signado por MGPA. José Luis Alcántara Obregón, entonces Director Municipal de Catastro, acta administrativa de entrega recepción del Fraccionamiento Villas de Santiago, Etapa III, Fase 1, acta administrativa de entrega recepción del Fraccionamiento Villas de Santiago, Etapa III, Fase 2, acta administrativa de entrega recepción del Fraccionamiento Villas de Santiago, Etapa III, Fase 3, emitidas por la Comisión Estatal de Aguas; asimismo del punto 29 del Estudio Técnico referido en el considerando 8 del presente acuerdo se señala el acta de entrega recepción de la Comisión Federal de Electricidad; en el punto 34 del Estudio Técnico relacionado con el considerando 8 del presente acuerdo, señala que cuenta con un avance del 100% en las obras de urbanización encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento; en el punto 37 del citado Estudio Técnico, señala que se encuentra constituida la Asociación de Colonos del fraccionamiento Villas de Santiago; de igual forma se han realizado las donaciones correspondientes como se desprende del punto 12 del referido Estudio Técnico. Por último se cuenta con acta circunstanciada general para entrega recepción de Fraccionamientos entre dependencias municipales..."

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de Junio del 2016, en el punto 6, apartado III, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de votos del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA la Autorización Definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de la Etapa III del Fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro”, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio **218/15**, referido en el considerando 08 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad de Querétaro, por la cantidad de \$2'065,207.03 (Dos millones sesenta y cinco mil doscientos siete pesos 03/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del la Etapa III del fraccionamiento “Villas Santiago de Querétaro” en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga”, dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

TERCERO. El promotor queda condicionado a presentar en un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la autorización del presente instrumento, ante la Secretaría del Ayuntamiento, el Visto Bueno de áreas Verdes para la obtención del dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, otorgado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

CUARTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología y a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General para su conocimiento, en un plazo no mayor a 60 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro por dos ocasiones, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” por dos ocasiones con un intervalo de seis días 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.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo 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 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 Económico, Planeación Urbana y Ecología, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Grupo Constructor Montecarlo” Sociedad Anónima de Capital Variable.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE JUNIO DE 2016 DOS MIL DIECISEIS, 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; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, 11 FRACCIÓN I, 12, 13 FRACCIÓN III, 242, 244 FRACCIÓN IV, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; ASÍ COMO ARTÍCULO 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GOLONDRINA”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“73 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

4. Mediante Escritura Pública número 15,944 de fecha 4 de marzo de 2013, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Inmobiliario 00458844/0001 de fecha 17 de abril de 2013, se hace constar la Protocolización de la Fusión de Predios número FUS201200733 de fecha 26 de octubre de 2012, como consecuencia de la fusión de cuatro lotes, el inmueble forma una sola unidad topográfica con superficie de 223,187.27 m², cuyo predio se ubica en Boulevard Peña Flor s/n en el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

5. Mediante Escritura Pública número 28,462 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 458844/6 de fecha 2 de marzo de 2015, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, folio DMC2014142, con fecha 16 diciembre 2014, la Dirección Municipal de Catastro, del municipio de Querétaro, el cual avala una superficie de 223,187.270 m², para un predio con clave catastral 140211801080015, ubicado en Boulevard Peña Flor s/n en

el Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, en el que se desarrolla el fraccionamiento dentro del cual se encuentra el condominio en estudio.

6. Mediante Escritura Pública número 18,571 de fecha 10 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, titular de la notaría número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 05526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001, 00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001, 00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Autorización para la venta de lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, ubicado en las fracciones F1-135, F1-136, F1-141 Y F1-142, del Ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

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

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201507744** autorizado en fecha 24 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el Lote 2, Manzana 1, con una superficie de 7,897.16 m², del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, setenta y tres (73) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

10. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0070/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio ubicado en lote 2 manzana 1, en el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002,

00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-06, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 24 de febrero de 2017, emite la aprobación del proyecto para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Condominio **Golondrina**, ubicado en el Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Tlacote El Bajo, Querétaro Qro.

13. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/1233/2017, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 20 de julio de 2017, emite prorroga de vigencia hasta el día 18 de enero de 2018, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, a un conjunto habitacional para 1,578 viviendas, del desarrollo al que denomina Valle de Santiago III, ubicado en el predio Fracción 1 de la Parcela 136 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 135 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 142 Z-6 P1/2, Fracción 1 de la Parcela 141 Z-6 P1/2, Ejido Tlacote El Bajo Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio GOLONDRINA.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número **APC201700109** de fecha 20 de septiembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Popular denominado **“GOLONDRINA”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“73 VIVIENDAS”**.

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

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

Presupuesto Urbanización	\$	2,151,693.27	x1.875%	\$	40,344.25
--------------------------	----	--------------	---------	----	-----------

Total				\$ 40,344.25
--------------	--	--	--	---------------------

(Cuarenta mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 25/100 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 **“GOLONDRINA”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **“73 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 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerandos 15 y 16.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“GOLONDRINA”**, ubicado en calle Valle Central sin número, Lote 2, Manzana 1, del

fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "73 VIVIENDAS".

SEGUNDO. 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 la cantidad señalada en el considerando 15 del Dictamen Técnico y Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en el considerando 16 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 Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javer de Querétaro, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 17 DE OCTUBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

Arq. Mario Alberto Cortes Contreras
Representante Legal
Inmobiliaria Karuka S. A. de C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Conclusión de las Obras de Urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Lucia** ubicado en Avenida San Miguel No. 6080, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor en esta ciudad, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. *Mediante oficio Número DDU/DU/1266/2008 de fecha 12 de marzo de 2008, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro otorgó la Autorización del Proyecto en Condominio, para un condominio integrado por 108 áreas para viviendas*
2. *Mediante Oficio No. DDU/DU/3181/2008 de fecha 02 de junio de 2008, se otorgó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y emisión de monto de Fianza, la cual servirá para garantizar contra vicios o defectos ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, así como los servicios de provisión de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y otros, la cual tendrá una vigencia de un año a partir de la publicación del presente Dictamen Técnico, para el condominio denominado Condominio Privada de Santa Lucia ubicado en, Avenida San Miguel No. 6080 Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*
3. *Los derechos de supervisión señalados en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio citada, por la cantidad de \$50,364.24 (Cincuenta mil tres cientos sesenta y cuatro pesos 24/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número G-1478886 de fecha 04 de junio de 2008, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que esta Dirección da por cumplida en su totalidad esta obligación.*
4. *Mediante Actas de Entrega y Recepción, la Comisión Federal de Electricidad, representada por el Ing. Mauricio Reyes Carecheo, Superintendente de la Zona Querétaro, recibe de parte de Arq. Mario Alberto Cortes Contreras, Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Canarios, S.A. de C.V. la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentara al Condominio Privada de Santa Lucia.*
5. *Mediante Acta Administrativa Entrega-Recepción del Condominio, Privada de Santa Lucia de fecha 18 de enero de 2010, signada por el Ing. Sergio Loustaunau Velarde Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal del Agua, se hace constar la Entrega-Recepción de la infraestructura hidráulica exterior del condominio en comento, a favor de dicho organismo operador.*
6. *En inspección física por parte del personal de supervisión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, se verificó que el Condominio denominado Privada de Santa Lucia ubicado en, ubicado en Avenida San Miguel No. 6080, Fraccionamiento San Miguel 2da Etapa, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor se realizó conforme al proyecto autorizado.*
7. *Los servicios de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado común del desarrollo funcionan adecuadamente, tal como se manifiesta en el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 03 de julio de 2017, signada por personal de Supervisión del Departamento de Fraccionamientos y Condominios adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, y por parte el Arq. Mario Alberto Cortes Contreras Representante Legal de, Inmobiliaria Karuka S.A. de C.V y el Presidente C. Martin Jiménez Ramos, y el Tesorero C. Gerardo Olvera Vega de Asociación de Santa Lucia, A.C.*

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en emitir el Dictamen Técnico **FAVORABLE** a la Conclusión de las obras de urbanización del Condominio denominado **Privada de Santa Lucia** reiterando que deberá mantener vigente la Póliza de Fianza indicada en el Oficio DDU/DU/3181/2008 de fecha 02 de junio de 2008, la cual tendrá vigencia de uno (1) año a partir de la emisión del presente Dictamen.

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

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

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

Atentamente
" Ciudad de Todos "

Arq. Enrique Martínez Uribe
Director de Desarrollo Urbano

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada "Banco INVEX", S.A., I.B.M., Grupo Financiero, en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la **UNIDAD CONDOMINAL** Habitacional de Tipo Residencial denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 26,680 de fecha 19 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar: la Constitución de un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario Identificado Bajo el Numero 2281, en lo sucesivo e indistintamente Fideicomiso, celebrado por la sociedad mercantil denominada Albatros Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y el señor Rafael Urquiza Guzzy a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente A; la sociedad mercantil Vive Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable a quien en lo sucesivo se le designará como el fideicomitente B, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Río Esla, Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente C; la sociedad mercantil denominada Falco Capital, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le designará como el Fideicomitente D; Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00260537/0008, 00065936/0005, de fecha 19 de mayo de 2015.

2. Mediante Escritura Pública número 29,159 de fecha 11 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se otorga el poder especial para pleitos y cobranzas y para actos de administración a favor del Licenciado Mauricio Javier Salazar Vera, limitado en su ejercicio a los asuntos relacionados con los inmuebles referidos en el presente Instrumento, así como únicamente para la realización de los trámites, gestiones, así como para obtener las autorizaciones, permisos, licencias necesarias por parte de cualquier autoridad Municipal, Estatal u organismo prestadores de servicios, como parte de los fines del Fideicomiso número 2281.

3. Mediante Escritura Pública número 30,339 de fecha 28 de marzo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33, de esta Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la Protocolización de fusión de predios folio FUS201600068 de fecha 03 de marzo de 2016, mediante los cuales se autoriza fusionar en una sola unidad topográfica con una superficie total de 84,008.78 m², dos inmuebles identificados como Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 53 Z-1 P1/2 y Fracción 1 resultante de la subdivisión de la Parcela número 42 Z-1 P1/2, ambas ubicadas en el Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro; que se otorga a solicitud de la institución denominada Banco INVEX, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, en el Fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2284. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección Querétaro, en el folio Inmobiliario 00540346/0001, de fecha 21 de julio de 2016.

4. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1827/2016, Expediente QR-007-15-D, de fecha 20 de septiembre de 2016, emite prórroga hasta el 19 de marzo de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 168 viviendas, del desarrollo al que denomina como Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio VE/1957/2016, Expediente QR-008-15-D, de fecha 07 de octubre de 2016, emite prórroga hasta el 11 de abril de 2017, para la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para 209

viviendas, del desarrollo al que denomina como Condominio Torre de Piedra Residencial Palmares, ubicado en la Parcela No. 53 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

6. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201606725 de fecha 15 de septiembre de 2016, dictaminó factible ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 2: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados folio 051107/2016, de fecha 24 de junio de 2016, emite la aprobación del proyecto para la construcción de la obra eléctrica para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcela 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-247/2016 de fecha 13 de junio de 2016, emite la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Mauricio Javier Vera Salazar, para el predio que se encuentra ubicado en las Parcela 42 Z-1 P1/2 y 53 Z1 P1/2, Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro.

9. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos sellados de aprobación de proyecto número DP09015914642016, de fecha 01 de marzo de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red Eléctrica de Baja y Media Tensión Subterránea para el condominio Torre de Piedra Gran Reserva, ubicado en Palma Datilera, Parcelas 42 y 53, Localidad El Salitre Santiago de Querétaro, Qro., que incluye lo correspondiente a la Unidad Condominal Torre de Piedra Gran Reserva.

10. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0303/2016, de fecha 3 de mayo de 2016 y plano autorizado, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos de las Unidades Condominales "A" y "B" de tipo Residencial, propuesto en el predio con claves catastrales 140100141193002 y 140100141197001, los cuales están ubicados en el Ejido Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

11. 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 áreas verdes, al formar parte del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", del que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004 indica que las áreas de donación para equipamiento urbano de diversas parcelas entre las que se consideran las Parcelas 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2 del ejido El Salitre, se otorgue en la agrupación de áreas que conforman las parcelas 5, 9, 10, 11, 12 del ejido El Salitre, con superficie total de 240,891.528 m²., y posteriormente mediante Acuerdos de Cabildo de fecha 13 de junio y 14 de agosto de 2006, se autoriza a la Asociación denominada "Asociación Palmares de Querétaro", A.C., para que cubra en efectivo y al contado, el equivalente al valor comercial de dicha superficie, con lo que se da cumplimiento a la donación al municipio de Querétaro por el desarrollo de El Salitre respecto a dichas parcelas.

12. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número APC2016000132, de fecha 31 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: "**CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**".

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo (DUS201606725), mediante folio número **DUS201701361** autorizado en fecha 2 de marzo de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Parcelas El Salitre Procede, identificado con clave catastral 140100141197001, con una superficie de 84,008.78 m², una Unidad Condominal con cinco condominios, desarrolla de la siguiente manera: Condominio 1: setenta y cinco (75) viviendas; Condominio 2: ciento nueve (109) viviendas; Condominio 3: ochenta y dos (82) viviendas; Condominio 4: ciento seis (106) viviendas y Condominio 5: dos(2) áreas comerciales y de servicios.

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

15. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión para la Unidad Condominal denominada "**TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA**", la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$ 6,968,310.85	x1.875%	\$ 130,655.83
Total			\$ 130,655.83
	(Ciento treinta mil seiscientos cincuenta y cinco pesos 83/100 M. N.)		

16. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial, la siguiente cantidad:

Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de Tipo Residencial

Superficie Vendible Habitacional	84,008.78	m ²	x \$33.21	\$2,790,402.03
Total				\$2,790,402.03

(Dos millones setecientos noventa mil cuatrocientos dos pesos 03/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 84,008.78 m², consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.
2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, las cantidades señaladas en los Considerandos 14, 15 y 16 del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible.
3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple de los comprobantes de pago indicados en los Considerado 14 y 15.
4. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas, así como la factibilidad vigente.
5. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro la autorización del proyecto el escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la persona moral denominada “Banco INVEX”, S.A., I.B.M., Grupo Financiero, la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN** para para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TORRE DE PIEDRA GRAN RESERVA”**, ubicada en la calle Palma Datilera sin número, Parcela 53 Z-1 P1/2 y Parcela 42 Z-1 P1/2, Ejido El Salitre, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con superficie de 84,008.78 m², consistente en una Unidad Condominal conformada de la siguiente manera: **“CONDOMINIO 1: 75 VIVIENDAS; CONDOMINIO 2: 109 VIVIENDAS; CONDOMINIO 3: 82 VIVIENDAS; CONDOMINIO 4: 106 VIVIENDAS; CONDOMINIO 5: 2 ÁREAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, así como el Impuesto de Superficie Vendible, la cantidad señalada en los considerandos 15 y 16 respectivamente del Dictamen Técnico, a fin de dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

TERCERO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto hidráulico, sanitario autorizado por la Comisión Estatal de Aguas, así como la factibilidad vigente.

CUARTO. El Promotor deberá presentar para el trámite de Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, el proyecto autorizado emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, en relación al

escurrimiento pluvial (C-1) que pasa por la colindancia Sur-Oriente del predio, misma que se encuentra indicada tanto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, como en el Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro, así como la ejecución de dichas obras, por lo que deberá presentar evidencias de su participación.

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

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

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

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

Derivado de lo anterior y dado que el condominio 5 considera 2 áreas comerciales y de servicios, se podrá realizar la construcción de locales en dicho condominio hasta que cuente con la autorización de venta de unidades privativas y obtenga las licencias de construcción correspondientes.

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de "Banco INVEX", S.A., I.B.M., Grupo Financiero.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, 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 “PISA”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1105, Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “118 VIVIENDAS”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

- 1. Mediante Escritura Pública número 40,230 de fecha 13 de diciembre de 2013, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, se hace constar el contrato de compraventa que celebran de una primera parte la sociedad mercantil denominada Desarrolladora Prados de Sonterra, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Enrique Nahum Vainer Girs; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00467100/0003, 00467101/0003, 00467105/0003, 00467107/0003, 00467096/0003, 00467097/0003, 00467106/0003, de fecha 19 de junio de 2014.**
- 2. Mediante Escritura Pública número 46,382 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la disolución de copropiedad y aplicación de bienes, acordando que la propiedad de los inmuebles se aplican a la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., son los siguientes, los cuales se ubican en el Fraccionamiento de tipo popular denominado Tres Cantos, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro: Lote de terreno marcado con el número 14 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 14,029.09 m²; Lote número 15 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 19,438.93 m² y Lote número 16 de la manzana V, Etapa II, con una superficie de 21,044.94 m². Inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en los folios inmobiliarios: 00551398/0002, 00551399/0002, 00551400/0002, 00551404/0002, 00551405/0002, 00551406/0002, 00551407/0002, 00551408/0002, 00551409/0002, 00551410/0002, 00551411/0002, de fecha 08 de diciembre de 2016.**
- 3. Mediante Escritura Pública número 68,277 de fecha 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe de la Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar la Constitución de la Sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio mercantil número: 190035, de fecha 29 de agosto de 1994.**
- 4. Mediante Escritura Pública número 105,742 de fecha 23 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario Titular de la Notaria número 56, del Distrito Federal, se hace constar el Poder General Limitado que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado a favor de los señores Germán Saucedo Fernández, Jesús Catillo Avalos, Oscar Edgardo Villagrán Guevara, Eduardo Murillo Oronoz, Mario Basurto Islas, David Cárdenas Vázquez, Luis Mario Benítez Plauchud y Jaime Moreno Soto.**
- 5. Mediante Escritura Pública número 46,379 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551376/1, de fecha 5 de diciembre de 2016, se hizo constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de setiembre de 2015, que contiene la Autorización de la modificación de la denominación del Fraccionamiento Prados de Sonterra a Tres Cantos, así como la autorización de la Relotificación del Fraccionamiento, Causahabiente de las Etapas 1 y 2 de la citada Relotificación y modificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento habitacional popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad.**

6. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 15-109-01, Expediente QR-016-08-D2 de fecha 17 de octubre de 2016, emite planos del proyecto autorizado de la red general de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el desarrollo habitacional Tres Cantos, ubicado en el Libramiento Sur-Poniente km 15+300, Querétaro, Qro.; que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
7. La Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio número 1295/2016 de fecha 21 de abril de 2016 y planos autorizados número DP09013323912016 de fecha 23 de junio de 2016, en relación a la aprobación del proyecto para el servicio de energía eléctrica, para el Fraccionamiento Tres Cantos, que se localiza en Carretera a Tlacote Km. 11.5, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/174/2016, de fecha 26 de abril de 2016, emite la manifestación de Impacto Ambiental del proyecto habitacional denominado Fraccionamiento Tres Cantos, en un predio ubicado en la carretera a Tlacote, Ex Hacienda Tlacote, Delegación Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, en que se autoriza exclusivamente una superficie de 191,428.67 m², correspondiente a la Primera Etapa del Desarrollo Habitacional y para 660 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio folio SSPM/DAAP/0712/2016, de fecha 2 de agosto de 2016, emite el Visto Bueno de Proyecto para Área de Contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado "PISA", con clave catastral 140100130076007, ubicado en el Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201605961** de fecha 07 de septiembre de 2016, se dictamina factible ubicar en el Lote 5, de la Manzana 1, del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, identificado con la clave catastral 140100130076007 y superficie de 19,235.07 m², un condominio con ciento dieciocho (118) viviendas.
11. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC20160142**, de fecha 07 de diciembre de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional denominado "**PISA**", ubicado en Circuito Canto Murano sin número, Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**118 VIVIENDAS**".
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, al formar parte del fraccionamiento anteriormente denominado Prados de Sonterra, actualmente Tres Cantos, del que mediante escritura pública número 32,656 de fecha 23 de mayo de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaría Pública 6 de esta demarcación Notarial, inscrita 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; una superficie de 11,552.340 m², por concepto de áreas verdes; así como una superficie de 35,183.140 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento.
13. Mediante Escritura Pública número 46,380 de fecha 9 de septiembre de 2016, pasada ante la fe de la Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 35, de esta Demarcación Notarial, en la que se hace constar la donación a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil denominada Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V., a favor de Municipio de Querétaro, la superficie de 23,303.57 m², correspondiente al área adicional de vialidades del Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado Tres Cantos, en esta ciudad, resultantes de la Relotificación del fraccionamiento, en cumplimiento al acuerdo de cabildo de fecha 8 de septiembre de 2015, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en el folio real número 551379/1, de fecha cinco de diciembre de 2016.
14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2016, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
15. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0645/2017, Expediente QR-016-08-D2, de fecha 24 de abril de 2017, se otorga prorroga de vigencia a la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 660 viviendas, localizado en Lote 5 y 6, de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
16. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0689/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 27 de abril de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 643 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
17. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0828/2017, Expediente QR-016-08-D3, de fecha 22 de mayo de 2017, emite el Dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado y drenaje pluvial, para 243 viviendas, localizado en Lote 1, 2, 5, 6, 11 y 12 de la Manzana 1, Fraccionamiento Tres Cantos, del Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio PISA.
18. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo de Sostenible, mediante folio **EXP C-029/17**, de fecha 21 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PISA**", ubicado en Circuito Canto Murano sin número,

Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**118 VIVIENDAS**”.

19. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP C-029/17**, de fecha 21 de marzo de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PISA**”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7955573 de fecha 23 de marzo de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7955574 de fecha 23 de marzo de 2017, por la cantidad de \$94,513.00 (Noventa y cuatro mil quinientos trece 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 40, Año II, Tomo II, de fecha 02 de mayo de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 30 Tomo CL, de fecha 26 de mayo de 2017.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número **SEDES0/DDU/COU/FC/3415/2017** de fecha 04 de agosto de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PISA**”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 32.64% 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 \$4'413,764.23 (Cuatro millones cuatrocientos trece mil setecientos sesenta y cuatro pesos 23/100 M.N.), correspondiente al 67.36% de obras pendientes por realizar.

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$5,040,674.24	X	67.36%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$4'413,764.23

(Cuatro millones cuatrocientos trece mil setecientos sesenta y cuatro pesos 23/100 M.N.).

21. Para dar cumplimiento al oficio **SEDES0/DDU/COU/FC/3415/2017** de fecha 04 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1001-33087-5 folio 2183390, de fecha 4 de agosto de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$4'413,764.23 (Cuatro millones cuatrocientos trece mil setecientos sesenta y cuatro pesos 23/100 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.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Licencia de Construcción número **LCO201701928** de fecha 25 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PISA**”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1105, Fraccionamiento Tres Cantos, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en la que se autoriza la construcción de 12,594.69 m², áreas descubiertas de 67.71 m² (alberca); el bardado perimetral de 600.73 ml, el alineamiento de 49.55 ml; para un condominio consistente en ciento dieciocho (118) viviendas.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante folio **DUS201711993**, emite la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo, en el que se dictamina factible ubicar en el Lote 5, de la Manzana 1, del fraccionamiento Tres Cantos, un condominio con ciento dieciocho (118) viviendas.

24. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 “**PISA**”, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado “**PISA**”, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M. N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular

denominado “PISA”, ubicado en Circuito Canto Murano número 1105, Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**118 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 \$19,004,718.70 (Diecinueve millones cuatro mil setecientos dieciocho pesos 70/100 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 12,594.69 m², que corresponden a las viviendas y a las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201701928**, 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 condómينو dentro de la protocolización de su escritura lo siguiente:

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y
- XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Popular denominado **"PISA"**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1105, Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"118 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 18 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 20 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 19 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 21 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", 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 Popular denominado **"PISA"**, ubicado en Circuito Canto Murano número 1105, Lote 05, Fraccionamiento Tres Cantos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en **"118 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 24 y 25 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

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

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 Felipe Carrillo Puerto y al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V.

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Lic. Diego Manuel López Sánchez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PAVIA**", ubicado en Privada Punta Norte número 380, Lote 1, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**116 VIVIENDAS**"; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 102,968 de fecha 26 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, titular de la notaria número 8, de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad bajo el folio real número 259353/7 de fecha 32 de agosto de 2013, en la que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por una parte de la sociedad Comercial ODER, S.A. de C.V., y VAGO Inmobiliaria, S.A. de C.V., como vendedoras y la Sociedad VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., como parte compradora, del inmueble Fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 58,347.31 m².
2. Mediante Escritura Pública número 17,235 de fecha 16 de enero de 2006, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaria Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, instrumento inscrito en el Registro Público de Culiacán, Sinaloa, bajo el folio mercantil electrónico No. 75410-1 de fecha 24 de enero de 2004, se hace constar por medio de este instrumento la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable bajo la denominación "VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V.
3. Mediante Escritura Pública número 36,986 de fecha 13 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Jesús Alfredo Esquer Ruiz, Notario Público de la Notaria Pública Número 152, de la Ciudad de Culiacán, Estado de Sinaloa, se protocoliza el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorga la empresa denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., a favor del señor Diego Manuel Sánchez López.
4. Mediante escritura pública número 44,537 de fecha 20 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, titular de la notaria número 30, de esta demarcación notarial, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro con los folios inmobiliarios número 00259353/0019, 0558729/0001, 00259353/0020, 00558722/0001, 00558723/0001, 00558724/0001, 00558725/0001, 00558726/0001, 00558727/0001, 00558728/0001, 00558725/0002, de fecha 03 de abril de 2017, se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico, de fecha 23 de enero de 2017, emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, en la que se otorgó la Relotificación, Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes, del fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que realizo a solicitud de VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable.
5. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio número 14-147 de fecha 21 de octubre de 2014, emite el proyecto autorizado de la red de distribución de agua potable, red de drenaje sanitario y red de drenaje pluvial, para el fraccionamiento de tipo popular denominado, Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción F1-125 de la Parcela 125 Z-6 P1/2 del ejido Tlacote El Bajo, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **PAVIA**.
6. La Comisión Federal de Electricidad emite aprobación de proyecto mediante planos sellados para la red eléctrica de distribución subterránea, red de mediana tensión, red de baja tensión, red de alumbrado, para el fraccionamiento de tipo popular denominado

Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, ubicado en la fracción 125 y 126, en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; que incluye lo correspondiente al condominio **PAVIA**.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número DP 049510/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, emite la factibilidad para el servicio de energía eléctrica para Fraccionamiento Punta Norte, Ciudad del Sol, VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. localizado en Circuito Puerta del Sol, Municipio de Querétaro, del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **PAVIA**.

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

9. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201703752** autorizado en fecha 30 de marzo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en el Lote 1, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", con superficie de 12,896.76 m2 perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, ciento dieciséis (116) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700058** de fecha 7 de junio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo Popular, denominado "**PAVIA**", ubicado en Privada Punta Norte sin número, Lote 1, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**116 VIVIENDAS**".

11. La Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, mediante oficio número SSPM/DAAP/472/2017 de fecha 06 de julio de 2017, otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado "**PAVIA**" propuesto en el predio, ubicado al Lote 1, Manzana 1, del Fraccionamiento denominado "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, mediante la Escritura Pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, de la Notaria Publica No. 8 de esta ciudad, en que se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m² por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes, con lo que dan cumplimiento a la obligación de transmisión de áreas de equipamiento urbano de los desarrollos inmobiliarios que incluyen al fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II, dentro del que se encuentra el condominio **PAVIA**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, el día 20 de junio de 2008, bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002	00259379/0002	00259412/0002	00259385/0002	00259414/0002	00259569/0002	00259460/0002	00259488/0002
00259343/0002	00259381/0002	00259424/0002	00259388/0002	00259416/0002	00259570/0002	00259459/0002	00259490/0002
00259344/0002	00259383/0002	00259426/0002	00259390/0002	00259417/0002	00259571/0002	00259458/0002	00259501/0002
00259349/0002	00259384/0002	00259429/0002	00259394/0002	00259419/0002	00259572/0002	00259457/0002	00259546/0002
00259350/0002	00259389/0002	00259432/0002	00259396/0002	00259430/0002	00259563/0002	00259466/0002	00259557/0002
00259351/0002	00258391/0002	00259434/0002	00259398/0002	00259433/0002	00259564/0002	00259467/0002	00259560/0002
00259354/0002	00259392/0002	00259436/0002	00259400/0002	00259435/0002	00259442/0002	00259468/0002	00259561/0002
00259371/0002	00259395/0002	00259437/0002	00259404/0002	00259445/0002	00259443/0002	00259473/0002	00259556/0002
00259368/0002	00259397/0002	00259439/0002	00259406/0002	00259452/0002	00259446/0002	00259477/0002	00259554/0002
00259366/0002	00259399/0002	00259440/0002	00259407/0002	00259463/0002	00259450/0002	00259483/0002	00259552/0002
00259370/0002	00259401/0002	00259464/0002	00259411/0002	00259464/0002	00259451/0002	00259485/0002	00259548/0002
00259367/0002	00259408/0002	00259378/0002	00259410/0002	00259568/0002	00259456/0002	00259487/0002	00259550/0002

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-108/17**, de fecha 05 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PAVIA**", ubicado Privada Punta Norte sin número, Lote 1, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**116 VIVIENDAS**".

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-108/17**, de fecha 05 de julio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PAVIA**", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7968751 de fecha 11 de julio de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-7968752 de fecha 11 de julio de 2017, por la cantidad de \$65,577.00 (Sesenta y cinco mil quinientos setenta y siete pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 46, Año II, Tomo II, de fecha 01 de agosto de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 58 Tomo CL, de fecha 18 de agosto de 2017.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/4351/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización del **condominio Habitacional Tipo Popular denominado "PAVIA"**, ubicado en el fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 53.53% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$1,684,572.83 (Un millón seiscientos ochenta y cuatro mil quinientos setenta y dos pesos 83/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$2,788,725.00	X	46.47%	X	100% + 30%
		Total Fianza	\$1,684,572.83	

(Un millón seiscientos ochenta y cuatro mil quinientos setenta y dos pesos 83/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4351/2017 de fecha 06 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A38397, Folio 779262 de fecha 06 de octubre de 2017, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$1,684,572.83 (Un millón seiscientos ochenta y cuatro mil quinientos setenta y dos pesos 83/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4461/2017, de fecha 11 de septiembre de 2017, emite la validación de la fianza número 17A38397, Folio 779262 de fecha 06 de octubre de 2017, emitida por Fianzas Dorama, S.A., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/4351/2017 de fecha 06 de octubre de 2017.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201703475** de fecha 19 de septiembre de 2017, autoriza la construcción de 7,489.82 m², Áreas Descubiertas de 163.00 m² (estacionamiento visitas), el bardado de 513.16 ml y el Alineamiento de 30.03 ml, para ciento dieciséis (116) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas**, para el Condominio denominado "PAVIA", la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "PAVIA", ubicado en Privada Punta Norte número 380, Lote 1, Manzana 1, del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en "**116 VIVIENDAS**".

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$8,660,315.00 (Ocho millones seiscientos sesenta mil trescientos quince pesos 00/100 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 7,489.82 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201703475**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas**, del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PAVIA**”, ubicado en Privada Punta Norte número 380, Lote 1, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**116 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 al Lic. Diego Manuel López Sánchez, Representante Legal de la Sociedad denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, 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 “**PAVIA**”, ubicado en Privada Punta Norte número 380, Lote 1, Manzana 1, del “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Punta Norte II”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**116 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.

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

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

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

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

NOVENO. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Diego Manuel López Sánchez, Representante Legal de la Sociedad denominada VIVIENDI Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 13 DE OCTUBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por la Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PITAYA I"**, ubicado en calle Yuca número 5021, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **"96 VIVIENDAS"**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

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

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

6. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio VE/0508/2017, Expediente SR-006-08-D, de fecha 27 de marzo de 2017, emite la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2,039 viviendas y 5 lotes comerciales, localizado en Fracción del predio tomado de la Fracción Quinta del lote B de la Antigua Hacienda Montenegro, predio

conocido como el Mirador Fracción del Lote B de la Ex hacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio PITAYA I.

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

8. Mediante oficio y plano folio número SSPM/DAAP/328/2017, de fecha 16 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominio Habitacional denominado Pitaya I propuesto en el fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

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

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

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

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

13. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-131/17**, de fecha 07 de agosto de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PITAYA I**", ubicado en calle Yuca sin número, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**96 VIVIENDAS**".

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-131/17**, de fecha 07 de agosto de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PITAYA I**", ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

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

- Folio Z-7519673 de fecha 15 de agosto 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-7519672 de fecha 15 de agosto de 2017, por la cantidad de \$92,861.00 (Noventa y dos mil ochocientos sesenta y un pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 50, Año II, Tomo I, de fecha 19 de septiembre de 2017.
- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 65 Tomo CL, de fecha 22 de septiembre de 2017.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/3698/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado "**PITAYA I**", ubicado en calle de Yuca No. 5021, Fraccionamiento Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 40.41% 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 \$3,836,394.78 (Tres millones ochocientos treinta y seis mil trescientos noventa y cuatro pesos 78/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$4,952,575.26	X	59.59%	X 100% + 30%
		Total Fianza	\$3,836,394.78

(Tres millones ochocientos treinta y seis mil trescientos noventa y cuatro pesos 78/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDESO/DDU/COU/FC/3698/2017 de fecha 29 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2125505 fecha 06 de septiembre de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$3,836,394.78 (Tres millones ochocientos treinta y seis mil trescientos noventa y cuatro pesos 78/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4036/2017, de fecha 20 de septiembre de 2017, emite la validación de la fianza número 2125505 fecha 06 de septiembre de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., requerida en el oficio SEDESO/DDU/COU/FC/3698/2017 de fecha 29 de agosto de 2017.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201702965** de fecha 19 de junio de 2017, autoriza la construcción de 4,820.70 m², el bardado de 546.38 ml, el Alineamiento de 51.53 ml., y áreas descubiertas 1,414.00 m², para noventa y seis (96) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

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

20. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas** para el Condominio denominado "**PITAYA I**", la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PITAYA I**", ubicado en calle Yuca número 5021, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: "**96 VIVIENDAS**".

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

3. Con base en el artículo 258 fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$5,816,755.36 (Cinco millones ochocientos dieciséis mil setecientos cincuenta y cinco pesos 36/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,820.70 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702965**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.

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

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

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

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

Ubicación de su cajón de estacionamiento

Lugar en el que se debe depositar la basura.

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

Respetar el reglamento de administración del condominio.

Respetar el uso de suelo autorizado.

Respetar las áreas de uso común.

Prohibir la invasión y/o bardado de las mismas.

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

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

“[...] I. La denominación;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Así mismo esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, considera **FACTIBLE la Autorización de la Venta de Unidades Privativas** del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PITAYA I”**, ubicado en calle Yuca número 5021, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“96 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 Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, 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 “PITAYA I”, ubicado en calle Yuca número 5021, Lote 1, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**96 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.

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Representante Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la Sociedad Anónima de Capital Variable “NIPPO Desarrollos”, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PASEOS DE MILOS**”, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 1285, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 70,610 de fecha 08 de octubre de 1999, pasada ante la fe de Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público adscrito a la Notaría número 8, de esta demarcación notarial, comparecen los señores Lic. Hans Amadeus Frei Glabishnig, Yolanda Nieto Boada, quienes formalizan por medio de este instrumento la constitución de una Sociedad Mercantil en forma Anónima de Capital Variable, denominada NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V.

2. Se justifica las propiedades que adquirió la sociedad mercantil denominada NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V., de los predios ubicados en Avenida Cerro del Sombrero sin número, Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad en que se desarrolla el condominio **PASEOS DE MILOS**, mediante las siguientes escrituras, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta Demarcación Notarial:

- Escritura Pública número 6,230 de fecha 17 de diciembre de 2010, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio inmobiliario número 262537/3 de fecha 12 de abril de 2011, adquirió el inmueble con una superficie de 15,165.488 m², identificado como fracción IV.
- Escritura Pública número 6,315 de fecha 27 de enero de 2011, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio inmobiliario número 262543/3 de fecha 12 de abril de 2011, el inmueble con una superficie de 2,155.452 m², identificado como fracción VIII.
- Escritura Pública número 6,316 de fecha 27 de enero de 2011, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en el folio inmobiliario número 262542/3 de fecha 12 de abril de 2011, el inmueble con una superficie de 8,679.983 m², identificado como Fracción VII.

3. Mediante Escritura Pública número 33,863 de fecha 14 de abril de 2012, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario adscrito a la Notaría Pública número 3, de La Demarcación Notarial de San Juan del Rio, Estado de Querétaro, se hace constar el otorgamiento de un Poder General que otorga NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V., a favor del señor Alberto Cortina Márquez, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante folio Mercantil Electrónico Número 26733-1 de fecha 26 de mayo de 2011.

4. Mediante Escritura Pública número 10,523 de fecha 09 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta Demarcación Notarial, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, en los folios inmobiliarios número 262537/4, 262543/4 y 262542/4 de fecha 11 de mayo de 2015, se hace constar la protocolización del plano del deslinde catastral del cual se desprenden las medidas y superficies reales de los siguientes inmuebles ubicados en Avenida Cerro del Sombrero sin número, Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad: Fracción IV: con superficie de 15,174.382 m²; Fracción VIII: con una superficie de 2,220.394 m² y Fracción VII: con superficie de 8,692.252 m².

5. Mediante Escritura Pública número 10,524 de fecha 09 de marzo de 2015, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la protocolización de documentos que solicita la sociedad mercantil denominada NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V., respecto a la licencia de fusión de predios número FUS201400362, de fecha 15 de septiembre de 2014, expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, en la cual se fusionaron tres predios identificados como Fracciones IV, VII y VIII del Desarrollo Centro Norte, para quedar una sola unidad topográfica con una superficie total de 26,087.028 m², inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio Inmobiliario 00509735/0001, de fecha 12 de mayo de 2015.
6. La Comisión Federal de Electricidad, a través de la Subgerencia de Distribución Querétaro, mediante oficio 60784/2014 de fecha 01 de septiembre de 2014 y planos sellados de fecha 01 de febrero de 2014, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica al Condominio Paseos de Milos, localizado en Av. Sombrerete s/n, esquina Av. Praxedis Guerrero, Col. Centro Norte, Municipio de Querétaro, Qro., solicitado por NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V.
7. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1171/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a 156 viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio, denominado "Condominio Paseos de Milos", localizado en la Delegación Epigmenio González, de esta ciudad, a solicitud de NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V.
8. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/430/2015, de fecha 18 de diciembre de 2015, emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental, del proyecto habitacional denominado Paseos de Milos, para 120 viviendas, que se pretende realizar en un predio con superficie de 22,898.43 m², ubicado en Avenida Praxedis Guerrero s/n, en el Municipio de Querétaro, Qro.
9. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio número VE/2409/2016, Expediente QR-033-06-D2, de fecha 16 de diciembre de 2016, otorga prorroga de vigencia de factibilidad para el otorgamiento de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial a un conjunto habitacional para 156 viviendas, localizado en Fracción IV (91 viviendas), VIII (13 viviendas) y VII (52 viviendas), resultante de la subdivisión de la fracción 4, de la fracción 2 ubicada en Cerro del Sombrerete s/n, Col. Centro Norte del Municipio de Querétaro, Qro.
10. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio folio 16-055, Expediente QR-033-06-D2, de fecha 01 de junio de 2016, emite el proyecto aprobado para la dotación de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para 120 viviendas el condominio denominado Paseos de Milos, ubicado en Av. Sombrerete s/n, esquina Av. Praxedis Guerrero, Col. Centro Norte, Municipio de Querétaro, Qro., solicitado por NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V.
11. Mediante Escritura Pública número 12,378 de fecha 12 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta Demarcación Notarial, se hace constar la protocolización de documentos que solicita la sociedad Mercantil denominada NIPPO Desarrollos, S.A. de C.V., respecto a la Licencia de subdivisión número FUS201600236, de fecha 12 de agosto de 2016, en la que se autoriza la subdivisión del inmueble ubicado en Avenida Cerro del Sombrerete sin número, Desarrollo Centro Norte de esta ciudad, con una superficie total de 26,087.028 m², para quedar dividido en dos fracciones con superficies de 2,608.703 m² y 23,478.325 m², inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante los folios Inmobiliarios número 546681/1, 546683/1, de fecha 19 de octubre de 2016.
12. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a la superficie que se deberá transmitir para equipamiento urbano, del que mediante escritura pública número 12,816 de fecha 13 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos el folio inmobiliario 00546681/0002, de fecha 15 de junio de 2017; se hace constar el contrato de donación a Título Gratuito, a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 2,608.703 m² del predio ubicado en Avenida Cerro del Sombrerete sin número, Desarrollo Centro Norte, en esta ciudad, resultante de subdivisión de predios autorizada mediante la Licencia de subdivisión número FUS201600236, de fecha 12 de agosto de 2016, referida en el punto anterior.
13. Para dar cumplimiento a la condicionante señalada en la Licencia de subdivisión número FUS201600236, de fecha 12 de agosto de 2016, respecto a que se deberá de urbanizar el cuerpo de la vialidad de Praxedis Guerrero colindante con el predio, y dotarla de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, el promotor presenta escrito de fecha 28 de septiembre del 2017, mediante el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización y nomenclatura de la sección de vialidad en comento.
14. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante oficio número **APC201600126**, de fecha 9 de enero de 2017, emitió la Autorización de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PASEOS DE MILOS**", ubicado en Avenida Cerro del Sombrerete s/n, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
15. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201702021**, de fecha 8 de marzo de 2017, dictaminó factible la ratificación del dictamen folio DUS201409030, de fecha 17 de diciembre de 2014, para ubicar en el predio localizado en Avenida Cerro del Sombrerete s/n, Desarrollo Centro Norte, con clave catastral 140100131742008 y superficie de 23,478.32 m², ciento veinte (120) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.
16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-012/17**, de fecha 16 de marzo de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**PASEOS DE**

MILOS", ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"120 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-012/17**, de fecha 16 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en que se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PASEOS DE MILOS"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta copia simple de los siguientes documentos:

- a) Al Acuerdo SEGUNDO, presenta copia simple de los siguientes comprobantes de pago:
 - Folio Z-7972213 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$7,064.00 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7972212 de fecha 27 de marzo de 2017, por la cantidad de \$166,142.00 (Ciento sesenta y seis mil ciento cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
 - Folio Z-8030752 de fecha 04 de mayo de 2017, por la cantidad de \$216,382.00 (Doscientos dieciséis mil trescientos ochenta y dos pesos 00/100 M.N.) por concepto Impuestos por Superficie Vendible para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 41, Año II de fecha 16 de mayo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 33 Tomo CL, de fecha 2 de junio de 2017.
- c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 13,118 de fecha 27 de junio de 2017, pasada ante la fe de la Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaria Pública número 29, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos el folio inmobiliario 00546683/0002, de fecha 28 de agosto de 2017; en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.
- d) Al Acuerdo TERCERO, presenta escrito de fecha 28 de septiembre del 2017, mediante el cual solicita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de urbanización y nomenclatura de la sección de vialidad correspondiente al cuerpo norte de la vialidad de Praxedis Guerrero colindante con el predio que transmite en donación al municipio, misma que deberá urbanizar y dotar de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/COU/FC/2164/2017** de fecha 11 de mayo de 2017, emitió el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **"PASEOS DE MILOS"**, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero s/n, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, en el cual se indica que se verificó y constató: que el condómino cuenta con un avance del 63.66% 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 \$3'356,372.61 (Tres millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos setenta y dos pesos 61/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente	% Adicional de Obra Pendiente
\$7,105,148.26	X	36.34%	X 100% + 30%
Total Fianza		\$3'356,372.61	

(Tres millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos setenta y dos pesos 61/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio **DDU/COU/FC/2164/2017** de fecha 11 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 17A21987 folio 750154, fecha 29 de junio de 2017, emitida por Fianzas Dorama, S.A., por un monto de \$3'356,372.61 (Tres millones trescientos cincuenta y seis mil trescientos setenta y dos pesos 61/100 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.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201702576** de fecha 10 de julio de 2017, autoriza la construcción de 76.80 m², Áreas Descubiertas de 163.00 m², el bardado de 828.81 ml y el Alineamiento de 72.33 ml, para ciento veinte (120) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

21. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales 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 "PASEOS DE MILOS"**, la cantidad de \$7,534.66 (Siete mil quinientos treinta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

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 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 "PASEOS DE MILOS"**, la cantidad de \$7,064.35 (Siete mil sesenta y cuatro pesos 35/100 M.N.).

23. Mediante oficio número **SAY/DAI/2193/2017**, de fecha 19 de octubre de 2017, se hace constar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 tercer párrafo, del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra señala:

“Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominiales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)”

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 “PASEOS DE MILOS”**, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 1285, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **“120 ÁREAS PARA VIVIENDA”**.
2. El desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 30 días el oficio y plano de Visto Bueno del Área de Contenedores de basura, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.
3. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.
4. 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 \$93,888.00 (Noventa y tres mil ochocientos ochenta y ocho pesos 00/100 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 76.80 m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702576**, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano; fianza que tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra, o en su caso lo que indique el reglamento de construcción vigente.
5. 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. [...]"

6. 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 **"PASEOS DE MILOS"**, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 1285, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en **"120 ÁREAS PARA VIVIENDA"**, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que de manera textual señala:

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

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente [...]" ; señalado en el considerando 16 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 18 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 17 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 19 del Dictamen Técnico.

7. 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.

8. 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.

9. El desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 90 días a partir del presente Acuerdo, la autorización que emita esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de la sección de vialidad correspondiente al cuerpo norte de la vialidad de Praxedis Guerrero colindante con el predio que transmite en donación al municipio, misma que deberá urbanizar y dotar de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como dar cumplimiento a las condicionantes que se señalen en dicha autorización, que incluye la transmisión a título gratuito de la superficie de vialidad mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Alberto Cortina Márquez, Representante Legal de la empresa denominada “NIPPO Desarrollos”, 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 “**PASEOS DE MILOS**”, ubicado en Avenida Cerro del Sombrero número 1285, Desarrollo Centro Norte, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**120 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

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

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y a la Autorización de la Venta de Unidades Privativas, las cantidades señaladas en los Considerandos 21 y 22 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Municipal.

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

CUARTO. El desarrollador deberá de presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo de 30 días el oficio y plano de Visto Bueno del Área de Contenedores de basura, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

QUINTO. El desarrollador deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 90 días a partir del presente Acuerdo, la autorización que emita esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de la sección de vialidad correspondiente al cuerpo norte de la vialidad de Praxedis Guerrero colindante con el predio que transmite en donación al municipio, misma que deberá urbanizar y dotar de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, así como dar cumplimiento a las condicionantes que se señalen en dicha autorización, que incluye la transmisión a título gratuito de la superficie de vialidad mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

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

DÉCIMO. 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.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

**QUERÉTARO, QRO., A 23 DE OCTUBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1°, 11, 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.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI 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 08 de agosto de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por la **Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número**

CIB/2318, solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 66,090 de fecha 06 de febrero de 1991, ante la fe del Lic. Ignacio Soto Borja, Titular de la Notaría Pública Número 129 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de comercio, en el folio mercantil número 146103 de fecha 10 julio de 1991, se hace constar la comparecencia de los Señores Elías Reyes Castellanos, por si y en representación de los señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal, Jorge Arturo Sánchez Carbajal, Martha Adriana Sánchez Carbajal y Dionisos Sánchez González, para la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable que se denomina “Inmobiliaria Estoril”, siempre seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o bien sus abreviaturas S.A. de C.V.

2. Mediante Escritura pública número 44,863 de fecha 21 de agosto de 2000, ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 04 de esta Demarcación Judicial, Instrumento inscrito en el Registro Público del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil número 6705/1 de fecha 25 de septiembre de 2000, se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Grupo GL Construcciones y Promociones” S.A. de C.V., así como las facultades del Consejo de Administración o del Administrador en su caso, a favor del Señor Gerardo Gabriel González Fernández, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder para Suscribir Títulos de Crédito y Contratar Obligaciones a Cargo de la Sociedad, Substituir en parte este Poder y Otorgar Poderes Generales y Especiales.

3. Mediante escritura pública número 148,326 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332706/0011, 00332707/0016, 00332708/0013 de fecha 26 de septiembre de 2016, se hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila y de otra “Compradora de Proyectos.”, S.A. de C.V., en lo sucesivo la Parte Vendedora, Representada por “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., de las siguientes superficies del fraccionamiento denominado Montenegro:

- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m2.
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m2.
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m2.

4. Mediante escritura pública número 148,327 de fecha 30 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332704/0009, 00332705/0009, 00332706/0012, 00332707/00017, 00332708/0014, 00332709/0009 de fecha 27 de septiembre de 2016, se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, que celebran por una parte como Fideicomitente “A” y Fideicomisario “A”, “Inmobiliaria Estoril”, S.A. de C.V., representada por los Lic. Juan Carlos Díaz Arelle y Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, de otra parte el Fideicomitente “B”, “Grupo GL Construcciones y Promociones”, S.A de C.V., Representada por el Señor Gabriel González Fernández y de una última parte Fiduciaria “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria representada por sus Delgados Fiduciarios, Itzel Crisóstomo Guzmán y Norma Serrano Ruiz, conformando por las siguientes etapas del fraccionamiento Montenegro:

- Etapa 4 con una superficie de 104,783.52 m2.
- Etapa 5 con una superficie de 59,043.99 m2.
- Etapa 6 con una superficie de 60,097.17 m2.
- Etapa 7 con una superficie de 60,340.77 m2.
- Etapa 8 con una superficie de 46,633.03 m2.
- Etapa 9 con una superficie de 42,888.28 m2

5. Mediante escritura Pública 148, 822, de fecha 06 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría 103 del Distrito Federal, se hace constar el Poder general Limitado que otorga “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, en lo sucesivo la poderdante, representado por sus delgados fiduciarios los señores Itzel Crisostomo Guzmán y Juan Pablo Baigts Lastiri, por instrucción del comité técnico de dicho fideicomiso, favor de los señores Héctor Francisco Mendoza Pesquera, Sara Juliana Galván García, Cira Fabela Hernández, Juan Carlos Díaz Arelle, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda en lo sucesivo los apoderados, para que lo ejerciten conjuntamente o separadamente

6. La Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante oficio número C.SCT. 721.411.480/08, de fecha 12 de noviembre del 2008, otorga permiso para acceso dentro del derecho de vía a la altura del Kilómetro 22+908 Cpo. “A” de la Carretera Querétaro – San Luis Potosí, tramo Querétaro - Límite de Estados Querétaro/San Luis Potosí, al desarrollo habitacional que se desarrolla en la Ex Hacienda de Montenegro.

7. Mediante oficio número 0709/2008 de fecha 29 de julio de 2008, la Comisión Federal de Electricidad otorga la factibilidad para el suministro de energía eléctrica a favor de la empresa “Grupo GL Construcciones y Promociones”, Sociedad Anónima de Capital Variable, para el fraccionamiento “Montenegro” ubicado en la Carretera Federal 57 Km. 22.5, en el Municipio de Querétaro.

- 8.** La Dirección de Tránsito Municipal mediante oficio número SSPM/DT/IT/2382/2008, de fecha 12 de noviembre de 2008, emite el Dictamen de Impacto Vial para el desarrollo habitacional al que denomina como "Montenegro La Castilla", ubicado en la Delegación Santa Rosa Jáuregui, condicionado a dar cumplimiento a las acciones de mitigación que en el mismo se indican.
- 9.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0974/2008, de fecha 24 de noviembre de 2008, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental, para un desarrollo habitacional denominado "Montenegro", con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, fracción del Lote B de la Fracción 5ª de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 (doscientas cincuenta) viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
- 10.** Mediante Licencia de Fusión de predios número 2009-241 de fecha 15 de mayo de 2009, la dirección de desarrollo urbano autoriza la fusión de seis lotes de la Ex Hacienda Montenegro, con superficie de las fracciones de 304,727.103 m²; 33,000.00 m²; 18,320.00 m², 38,945.00 m²; 80,500.00 m² y 89,907.00 m², quedando una superficie total de 565,399.10 m².
- 11.** Mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2009-3622, de fecha 04 de junio de 2009, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, se autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional con densidad de 400 hab/Ha, en la Ex Hacienda Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, con una superficie total de 565,399.10 m².
- 12.** Mediante oficio con folio DDU/COPU/FC/1851/2009, de fecha 03 de junio de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emitió la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", para desarrollar en 9 Etapas, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 13.** El promotor presenta copia del proyecto de electrificación del fraccionamiento Montenegro, autorizado con fecha del 10 de junio de 2009, por la Comisión Federal de Electricidad, bajo el expediente 1347/2009.
- 14.** Mediante oficio SEDESU/SSMA/0395/2009, de fecha 09 de junio de 2009, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la autorización en materia de impacto ambiental a favor de la empresa "Grupo GL Construcciones y Promociones", Sociedad Anónima de Capital Variable, para un desarrollo habitacional denominado "Montenegro GL", con una superficie de 25.9932 Ha, ubicado en un predio identificado como Polígonos 1, 2, 3, 4 y 5 de diversas Fracciones de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 500 (quinientas) viviendas, ampliando el número de viviendas autorizadas a 750 (setecientas cincuenta) viviendas, donde las 1,407 (mil cuatrocientas siete) viviendas restantes del fraccionamiento Montenegro, serán autorizadas una vez que cuente con la factibilidad de agua potable correspondiente, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.
- 15.** Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente, Secretaria de Desarrollo Sostenible, Autoritario mediante Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 16.** Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero, Transitorio Tercero del Exp. 20/09 de fecha 30 de junio de 2009, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, y la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta:
- Acuerdo Segundo: Recibo Único de pago H153436 de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por los Impuestos por supervisan de la Etapa 1, Recibo Único de pago H153438 de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por la Superficie Vendible Habitación de la Etapa 1 y Recibo Único de pago H153437 de fecha 02 julio de 2009, referente al pago por los Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.
 - Transitorio Primero: Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2009, Periódico Oficial la Sombra de Arteaga Tomo CXLII de fecha 09 de octubre de 2009, número 77 y Tomo CXLII de fecha 16 de octubre de 2009 número 79.
 - Transitorio Tercero: Escritura Pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público número 32 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 0332702/0003, 00332703/0003, 00332701/0006, 00332704/0003, 00332705/0003, 00332706/0003, 00332707/0003, 00332708/0003, 00332709/0003 y 00332701/0007, de fecha 05 de marzo de 2010, se hace constar la protocolización del presente acuerdo.
- 17.** Mediante oficio con folio número VE/1260/2009, de fecha 04 de septiembre de 2009, la Comisión Estatal de Aguas emite la factibilidad condicionada de otorgamiento del servicio de agua potable para 500 viviendas (adicionales a las anteriormente autorizadas), para un total de 1,000 (mil) viviendas, en la fracción del predio rustico tomado de la Fracción Quinta del Lote B de la Antigua Hacienda de Montenegro, predio conocido como "El Mirador", fracción del Lote B de la Ex Hacienda Montenegro, predio rústico ubicado en la Ex Hacienda Montenegro y Fracción de la Ex Hacienda de Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui en el Municipio de Querétaro, asentándose en el citado oficio las condiciones a que las habrá de someterse.
- 18.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa I, fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad
- 19.** Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2009, el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó el Acuerdo relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa I, fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta, Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2009, Año I, Número 1, Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga Tomo CXLII, de fecha 27 de noviembre de 2009, Número 88 y Tomo CXLII de fecha 04 de diciembre de 2009 Número 89.

20. El promotor presenta copia del Proyecto Autorizado de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial para el fraccionamiento Montenegro, Etapa 2 mediante el oficio con folio 09-153-02 y expediente SR-006-08-D, de fecha 10 de noviembre de 2009, otorgado por la Comisión Estatal de Aguas.

21. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, con folio EXP. 03/10, de fecha 22 de marzo de 2010, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 25 de junio de 2010, se otorgó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

22. En cumplimiento al Acuerdo Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro actualmente Secretaría de Desarrollo Económico Planeación Urbana y Ecología, de fecha 22 de marzo de 2010, en que se autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del fraccionamiento Montenegro, presenta el promotor:

- Acuerdo Segundo. Comprobante de pago número H06114440 de fecha 15 de abril de 2010, por el concepto de los Derechos de Supervisan de la Etapa 2 del fraccionamiento.
- Comprobante de pago H0611447 de fecha 15 de abril de 2010, por los impuestos de superficie vendible comercial de la Etapa 2.
- Escritura Pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, en la que se transmite a favor del Municipio de Querétaro en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, respecto a la transmisión del área de donación por la autorización del fraccionamiento Montenegro, por una superficie de 16,528.38 m² para equipamiento urbano, 53,837.51 m² para áreas verdes, así como de una superficie de 69,467.38 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento; documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios inmobiliarios 340077/2, 340092/2, 340076/2, 340082/1, 340081/1, 340083/1, 340084/1, 340085/1, 340086/1, 340087/1, 340088/1, 340089/1, 340093/1, 340094/1, 340095/1, 340096/1, 340097/1, 332702/3, 332703/3, 332701/6, 332704/3, 332705/3, 332706/3, 332707/3, 332708/3, 332709/3, de fecha 5 de marzo de 2010.
- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 01 de junio de 2010, Año I, número 17, Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga Tomo CXLIII de fecha 02 de julio de 2010, Número 37 y Tomo CXLIII de fecha 25 de junio de 2010, Número 36.

23. Mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/539/2010, de fecha 15 de junio de 2010, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, emitió la Opinión Técnica y de Servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al fraccionamiento Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, mismo que cumple con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público; dando así cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo citado en el considerando anterior.

24. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

25. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero y Transitorio Tercero de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes para la Etapa 2 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta:

Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Municipal de fecha 07 de septiembre de 2010, Año I, Número 23, Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga Tomo CXXLIII de fecha 17 de septiembre de 2010, Número 52 y Tomo CXXLIII, de fecha 24 de septiembre de 2010, Número 53.

Transitorio Tercero. Escritura pública número 19,038 de fecha 12 de octubre de 2010, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00369350/0001.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/4412/2010, de fecha 17 de noviembre de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la disminución en 4,492.16 m² de la superficie vendible habitacional, así como el incremento en 2,502.74 m² de la superficie vial, en 1,059.73 m² de la superficie de equipamiento CEA y en 929.69 m² de la superficie de área verde.

27. Mediante Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de enero de 2011, otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, así como la nomenclatura de la vialidad de nueva creación derivada de dicha Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

28. El promotor presenta cumplimiento al Acuerdo Segundo, Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de fecha 27 de enero de 2011, otorgó la Autorización del Proyecto de Relotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, así como la nomenclatura de la vialidad de nueva creación derivada de dicha Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad:

Acuerdo Segundo y Transitorio Primero. Escrituras Públicas número 21, 580 de fecha 25 de noviembre de 2015, ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Del

Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00332703/0012, 00332703/0011, 00340080/0002, 00332703/0008, 00332703/0009, 00332703/0010, 00410419/0001, 00410420/0001, 00410421/0001, 00410422/0001, 00410423/0001 de fecha 18 de enero de 2012, se hace constar la Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 929.69 m² por concepto de áreas verdes, distribuidas en diversos puntos de la Etapa 3 del Fraccionamiento y una superficie de 2,502.74 m² por concepto de vialidades y la Protocolización del Acuerdo antes citado.

- Comprobante número I0126209 de fecha 04 de marzo de 2011, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del Fraccionamiento.
- Comprobante número I0126208 de fecha 04 de marzo de 2011, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitación del Eta3 del fraccionamiento.
- Comprobante de pago I0126210 04 de marzo de 2011, por los Derechos de Nomenclatura de la Etapa 3 del fraccionamiento.

Transitorio Tercero. Gaceta del Municipio de Querétaro de fecha 04 de octubre de 2011, Año II, Número 50, publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CXLIV de fecha 11 de noviembre de 2011, Número 59 y Tomo CXLIV de fecha 18 de noviembre de 2011.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/395/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido al cambio de límite entre las Etapas 1 y 7 del desarrollo, generando que el lote 12 esté contenido en la Etapa 1 del desarrollo.

30. Mediante escritura pública número 22,445 de fecha 26 de marzo de 2012, ante la fe del Lic. Juna Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular Número 32 de estas Demarcaron Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliaria 00332701/0154 de fecha 25 de abril de 2012, se hace constar la Protocolización del oficio número DDU/CPU/FC/395/2012, de fecha 07 de febrero de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad

31. La Secretaria de Comunicaciones y Transportes, por conducto del centro SCT Querétaro mediante autorización de proyecto de fecha 11 de noviembre de 2015, autoriza la instalación marginal para colector sanitario en las siguientes ubicaciones:

- Proyecto QUE-IM-119, en la Carretera Libramiento Sur-Poniente, tramo Entr. Humilpan-Entr. Santa Rosa Jáuregui, Subtramo Gaza de incorporación al Libramiento Sur-Poniente.
- Proyecto QUE-IM-120, Carretera Querétaro-San Luis Potosi, Tramo Querétaro-Lim. Edos, Qro./Gto., del Kilómetro 21+569 al 22+700 Cpo, Izq. Y 22+700 al 22+942 Cpo. Der., en el Estado de Querétaro.
- Proyecto QUE-CR-180, cruzamiento con perforación direccional para colector sanitario, en la Carretera San-Luis Potosí, tramo Querétaro-Lim, Edos Qro./Gto., del Kilómetro 21+569 al 22+700.
- Proyecto QUE-CR-181, cruzamiento con perforación direccional para colector sanitario, entre Libramiento Sur-Poniente, tramo Entr. Humilpan-Entr. Santa Rosa Jáuregui, Km45+466, en el Estado de Querétaro.

32. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/293/2016, de fecha 25 de enero de 2016, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las etapas 4, 5, 6, 7 y 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas de las etapas referidas de acuerdo con la densidad de población autorizada.

33. La Secretaria de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro mediante oficio número SEDESU/SSMA/0318/2013 de fecha 24 de julio de 2016, autoriza el impacto ambiental para 750 viviendas , más las 250 viviendas previamente autorizadas quedando a la fecha un total de 1000 viviendas, para el fraccionamiento denominado "Montenegro", con una superficie de 304,727.00 m², ubicado en Carretera a Querétaro - San Luis Potosí Km. 23+000, fracción del Lote B de la Fracción 5^a de la Ex Hacienda Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui, para 250 (doscientas cincuenta) viviendas, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes señaladas en dicha autorización.

34. La Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16 de fecha 17 de mayo de 2016 emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

35. Para dar cumplimiento a los Transitorios Primero del Acuerdo emitido por la actual Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número EXP. 014/16 de fecha 17 de mayo de 2016 emitió la Autorización de la Relotificación de las Etapas 4, 5 6, 7 y 8 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la carretera Federal 57, en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta:

- Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro de fecha 05 de julio de 20146, Año I, Número 19.
- Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga Tomo CXLIX de fecha 09 de septiembre de 2016, Número 49 y Tomo CXLIX de fecha 16 de septiembre de 2016, Número 51.
- Publicaciones del Periódico AM de Querétaro de fecha 17 de junio de 2016 y 23 de junio de 2016.
- Publicaciones del Periódico El Universal de Querétaro de fecha 18 de junio de 2016 y 24 de junio de 2016.

36. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio número VE/1745/2016 de fecha 07 de septiembre de 2016, autoriza la prórroga para los Servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

37. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio número VE/058/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, emite la ratificación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial PARA 2,044 viviendas para el

fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

38. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/0309/2017, de fecha 23 de marzo de 2017, emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 8 del fraccionamiento de tipo popular denominado Montenegro, ubicado en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, debido a la modificación únicamente en lo relacionado con el número de viviendas que integran su distribución, sin modificar la traza urbana, la superficie de la etapa, ni el incremento de la Densidad Autorizada.

Las Superficies generales del fraccionamiento, así como las de la Etapa 8 se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR DENOMINADO MONTENEGRO								
CONCEPTO	Autorización DDU/COU/FC/293/2016				Propuesta de Relotificación			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	384,546.34	68.01%	57	4,494	384,546.34	68.01%	54	4,320
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	8,760.46	1.55%	7	0	8,760.46	1.55%	7	0
VIALIDADES	71,970.12	12.73%	0	0	71,970.12	12.73%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	6,354.99	1.12%	0	0	6,354.99	1.12%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	2,529.97	0.45%	0	0	2,529.97	0.45%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	2,152.40	0.38%	0	0	2,152.40	0.38%	0	0
AREA VERDE	54,767.20	9.69%	0	0	54,767.20	9.69%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	16,528.38	2.92%	0	0	16,528.38	2.92%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	17,789.24	3.15%	0	0	17,789.24	3.15%	0	0
TOTAL	565,399.10	100.00%	64	4,494	565,399.10	100.00%	64	4,320

ETAPA 08								
CONCEPTO	Autorización DDU/COU/FC/293/2016				Propuesta de Relotificación			
	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M ²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	44,920.37	96.33%	7	606	44,920.37	96.33%	4	432
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	765.14	1.64%	1	0	765.14	1.64%	1	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO CEA	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
EQUIPAMIENTO CNA	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
RESTRICCIÓN SCT	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
AREA VERDE	947.52	2.03%	0	0	947.52	2.03%	0	0
EQUIPAMIENTO URBANO	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	46,633.03	100.00%	8	606	46,633.03	100.00%	8	432

39. La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio número SEDECO/DDU/COU/0465/2017 de fecha 04 de mayo de 2017, emite el Resello de Planos Acuerdo identificado en el expediente número EXP.-014/16, de la Relotificación del fraccionamiento Montenegro ubicado en la Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, toda vez que no se modifica las superficies, por lo que el presente sustituye al autorizado previamente.

40. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipal mediante Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17 de fecha 01 de julio de 2017, Autorizo el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

41. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17 de fecha 01 de julio de 2017, Autorizo el Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, el promotor presenta cumplimiento al Transitorio Primero:

- Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de julio de 2017, Año II, Número 45, Tomo I.

- Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro la Sombra de Arteaga Tomo CL de fecha 21 de julio de 2017, Número 48 y Tomo CL de fecha 28 de julio de 2017, Número 50.
- Publicaciones del Periódico AM de Querétaro de fecha 28 de junio de 2017 y 08 de julio de 2017.
- Publicaciones del Periódico El Universal de Querétaro de fecha 06 de julio de 2017 y 12 de julio de 2017.

42. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío mediante oficio número DP-527/17 de fecha 10 de julio de 2017, emite la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

43. La Comisión Federal de Electricidad, División Bajío el 22 de julio de 2017, emite la aprobación del proyecto de red de distribución de energía eléctrica de media tensión para el fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

44. Toda vez que la etapa objeto del presente no considera superficie vial, al tener acceso a los lotes que la conforman a través de vialidades de la Etapa 1 del desarrollo, no se requiere emitir la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 8.

45. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 8, del fraccionamiento, Montenegro, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 8				
Habitacional	44,920.37 m2	X	\$9.058	\$406,888.71
T O T A L				\$406,888.71

46. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 8, del fraccionamiento, Montenegro, la siguiente cantidad:

IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS ETAPA 8				
Comercial y de Servicios	765.14 m2	X	\$42.274	\$32,345.52
T O T A L				\$32,345.52

47. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del fraccionamiento "Montenegro", la cantidad de \$3,296.64.

Mediante oficio número SAY/7216/2017, de fecha 6 de octubre de 2017, se informa que el día 05 de octubre 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:

Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaria de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.**
2. La autorización para venta de lotes queda sujeta a mantener vigente la póliza de fianza que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 1, misma que deberá presentar actualizada ante la Secretaría de desarrollo Sostenible en un plazo máximo de 60 días a partir de la autorización del presente.
3. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo a 60 días a partir de la autorización del presente documento el proyecto autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaria de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

4. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaria presente de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo a 60 días a partir de la autorización del el Avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaria de Movilidad, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.
5. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaria de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo a 60 días a partir de la autorización del presente, Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17 de fecha 01 de julio de 2017, relativo a la autorización del Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/23 18, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado "Montenegro", ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
6. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios de la Etapa 8, del fraccionamiento, Montenegro, como se señala en los considerandos 45 y 46, del presente Dictamen Técnico, El pago por el presente concepto, se realizará dentro de los quince días posteriores a la autorización emitida por la autoridad municipal competente; No podrá surtir sus efectos jurídicos y materiales, el hecho generador de este Impuesto sobre el bien inmueble correspondiente, hasta en tanto no se realice o se acredite haber realizado el pago por el concepto causado.
Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal.
7. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del fraccionamiento "Montenegro", como se señala en le considerando 47 del presente Dictamen Técnico.
Una vez hechos los pagos, el promotor deberá remitir copia simple del comprobante a esta Secretaria de Desarrollo Sostenible Municipal.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
15. 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 a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8** del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEGUNDO. La autorización para venta de lotes, queda sujeta a mantener vigente la póliza de fianza que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización que falten por ejecutar de la Etapa 1, misma que deberá presentar actualizada ante la Secretaría de desarrollo Sostenible en un plazo máximo de 60 días a partir de la autorización del presente.

TERCERO. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo a 60 días a partir de la autorización del presente documento el proyecto autorizado de Áreas Verdes, emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

CUARTO. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo a 60 días a partir de la autorización del presente el Avance de las Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento Montenegro, ubicado en el Km 23+00.00de la Carretera Federal 57, Delegación Santa Rosa Jáuregui, de esta ciudad.

QUINTO. El Desarrollador deberá de presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo a 60 días a partir de la autorización del presente, Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado con el expediente número EXP.-15/17 de fecha 01 de julio de 2017, relativo a la autorización del Reconocimiento legal de los Derechos de Causahabencia a “CIBANCO”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318, de la Etapa 8 del fraccionamiento denominado “Montenegro”, ubicado en el Km. 23+00.00 de la Carretera Federal 57, Querétaro-San Luis Potosí de la Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.

SEXTO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios de la Etapa 8, del fraccionamiento, Montenegro, como se señala en los considerandos 44 y 45, del presente Dictamen Técnico, El pago por el presente concepto, se realizará dentro de los quince días posteriores a la autorización emitida por la autoridad municipal competente; No podrá surtir sus efectos jurídicos y materiales, el hecho generador de este Impuesto sobre el bien inmueble correspondiente, hasta en tanto no se realice o se acredite haber realizado el pago por el concepto causado.

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

SÉPTIMO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8, del fraccionamiento “Montenegro”, como se señala en el considerando 46 del presente Dictamen Técnico.

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

OCTAVO. Antes de solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio 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.

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

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. 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.

DÉCIMO TERCERO. 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.

DÉCIMO CUARTO. 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 QUINTO. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

DÉCIMO SÉPTIMO. 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.

Es por lo anterior, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 11, 12, 13, 15 y 16 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en los cuales se establece las facultades que tiene el Municipio para conocer, aprobar y autorizar desarrollos inmobiliarios, así como vigilar, aprobar y sancionar en materia de construcciones, de igual manera conforme a lo dispuesto por los Artículos 145 y 146 del cuerpo normativo antes citado, así como al 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 esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, la emisión de la Autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro), en los términos señalados en el Acuerdo Cuarto, Fracción I punto I.II, 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 Santa Rosa Jáuregui y a la Lic. Sara Juliana Galván García, Apoderada Legal de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial número CIB/2318.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 16 DE OCTUBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**Daniel Rodríguez Parada
Secretario de Desarrollo Sostenible**



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”.