

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



GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2015-2018

23 de Enero de 2018 · Año III · No. 60 Tomo I

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria celebrada el 25 de Septiembre de 1997.
- 6 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 12 Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.
- 18 Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para el predio identificado con la clave catastral 1404 0085 541 6145, perteneciente a la antigua hacienda de Jofre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui.
- 24 Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población a 350 hab./ha., para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico.
- 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 1, 2, 3 y 4 de la Parcela 332 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.
- 38 Autorización de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo Residencial como “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en el predio ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.
- 47 Autorización de la Ampliación y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad. la Autorización de Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 61 **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado “**TRAVERTINO RESIDENCIAL**”, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**78 VIVIENDAS**”.
- 65 **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 “**LANTANA**”, ubicado en Privada del Valle número 271, Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, del Fraccionamiento Privalia Ambianta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**60 VIVIENDAS**”.
- 72 **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 “**CODORNIZ**”, ubicado en Valle Central número 312, Lote 34, Manzana 3, del 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 “**66 VIVIENDAS**”.
- 79 **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 “**GRANADOS**”, ubicada en Calzada de Belén número 22031, Lote 6, Manzana 3, Etapa 2, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.
- 86 **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 “**PELICANO**”, ubicado en Valle Central número 322, Lote 33 Manzana 3, del “**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 “**66 VIVIENDAS**”.
- 93 **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, del 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 “**40 VIVIENDAS**”.
- 98 **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PITAYA II**”, ubicado en calle Yuca número 5011, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**96 VIVIENDAS**”.

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria celebrada el 25 de Septiembre de 1997, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN XII, 38 FRACCIONES II Y VIII, 50 FRACCIONES VII Y VIII, Y 93 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 22, 29, 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 22, 23 PRIMER PÁRRAFO, 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno del aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. El patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los de dominio privado, los derechos y las obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todos los que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios, en términos de lo que señala el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
3. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal, llevando una rigurosa administración y control de los bienes que tengan a su cargo, propiciando con ello una gestión de gobierno más efectiva y responsable, siendo identificables los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. Mediante Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria celebrada en fecha 25 de Septiembre de 1997, se donó al Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro una fracción de 10,000 m² del predio identificado con la lote 3, ubicado en Avenida de las Torres sin número, Ejido Casa Blanca.
5. Mediante escritura pública número 42,394, de fecha 15 de Mayo de 2014, pasada ante la fe del licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Público titular de la Notaría número 13 de esta demarcación notarial, se protocoliza el acta que se levantó con motivo de la Asamblea General Extraordinaria de Asociados, celebrada el 27 de Marzo del año 2014, en la cual se elige por unanimidad como Presidente del Consejo Directivo del “Patronato del Instituto Regional de Querétaro” A.C., para el periodo 2014-2016 al licenciado Andrés Puente Cruz.
6. Mediante escritura pública número 69,197, de fecha 1 de Marzo de 1999, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaria número 8 de esta demarcación notarial, se formaliza el Contrato de Donación celebrado entre el Municipio de Querétaro y el Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro, Asociación Civil.
7. Mediante escritura pública número 42,480, de fecha 13 de Junio de 2014, pasada ante la fe del licenciado Ricardo Rayas Macedo, Notario Público titular de la Notaría número 13 de esta demarcación notarial, inscrita en el folio de personas morales número 00000127/0023 en fecha 2 de julio de 2014, se nombra como Representante Legal del “Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro” A.C., al licenciado Andrés Puente Cruz.
8. Mediante escrito de fecha 9 de Agosto de 2016 el licenciado Andrés Puente Cruz, Presidente del Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro, A.C. solicita la omisión del punto de Acuerdo Tercero del *“Acuerdo relativo a la Donación de un predio propiedad Municipal al Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro A.C.”*
9. Que mediante oficio SAY/DAI/950/2016, de fecha 26 de Mayo de 2016, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Oficina del Abogado General emitiera opinión jurídica respecto a la solicitud del C. Andrés Puente Cruz, Presidente del Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro, quien mediante oficio OAG/DCVO/1880-963/2016 señala esencialmente que *“...toda vez que mediante Acuerdo de Cabildo fue autorizada en su momento la donación de mérito, la Secretaría del Ayuntamiento en uso de las facultades*

legales y reglamentarias que posee sería la autoridad encargada de modificar o, en su caso, revocar sus propias determinaciones o acuerdos...”

10. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

11. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asiste, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión celebrada el 25 de Septiembre de 1997...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de diciembre de 2017, en el Punto 7, Apartado IV, Inciso 10 del orden del día, por unanimidad de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA, la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria celebrada el 25 de Septiembre de 1997.

SEGUNDO. Derivado de la modificación autorizada se elimina el punto de Acuerdo Tercero, suprimiendo y dejando sin ningún efecto su contenido, por lo que se está en el entendido que el punto de Acuerdo Cuarto se convierte en el punto Tercero y el punto Quinto se convierte en el punto Cuarto.

TERCERO. El bien inmueble objeto del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión celebrada el 25 de Septiembre de 1997 deberá estar a lo dispuesto por el Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, que establece que debe ser utilizado para el interés social y sin fines de lucro.

CUARTO. Se deja subsistente el resto del Acuerdo, así como las obligaciones establecidas en el mismo.

QUINTO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con cargo al “Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro” A.C., debiendo remitir copia certificada a la Secretaría de Administración y a la Secretaría del Ayuntamiento para acreditar su cumplimiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo, en la inteligencia que de no hacerlo se dará inicio a los trámites de revocación del mismo, restituyéndose al Acuerdo inicial.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con cargo al “Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro” A.C, debiendo presentar copia de la publicación que acredite su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO. El presente Acuerdo surtirá efectos, 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 a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Secretaría General de Gobierno Municipal a través de la Oficina del Abogado General y a la Secretaría de Administración, para que en el respectivo ámbito de su competencia, den seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remitan 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 Administración, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Finanzas, Oficina del Abogado General, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y notifique al “Patronato del Instituto Tecnológico de Querétaro” A.C. a través de su Representante Legal...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE DICIEMBRE 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 28 de noviembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.

9. El 16 de noviembre de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por la C. María Alejandra Daza Covarrubias, Apoderada Legal la Sociedad Mercantil "WTC MOMENTUM JURQUILLA", S.A. de C.V. mediante el cual solicitó el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González.

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

10.1 Escritura Pública No. 19,399 (Diecinueve mil trescientos noventa y nueve), del 30 de septiembre del 2016, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 18 de esta demarcación, consistente en la Constitución de la Sociedad Mercantil "WTC MOMENTUM JURQUILLA" S.A de C.V.

10.2 Escritura Pública No. 20,767 (Veinte mil setecientos sesenta y siete), del 21 de agosto de 2017, otorgado ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 18 de esta demarcación, consistente en el Contrato de Compraventa del predio en cuestión.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2387/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; emitiera su opinión técnica y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, la opinión técnica 263/17 relativa al Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, cuyo contenido es el siguiente:

"... ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María Alejandra Daza Covarrubias, en representación de "WTC Momentum Juriquilla S.A. de C.V.", solicita cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), para la Fracción 1, de las que se subdividió la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 6,201.65 m2.

2. A través de la escritura número 19,399 de fecha 30 de septiembre de 2016, ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, se formaliza la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "WTC Momentum Juriquilla" Sociedad Anónima de Capital Variable, en la citada escritura en la resolución segunda, se designa como vocal de la Sociedad, a la C. María Alejandra Daza Covarrubias, así mismo se le otorga poder general para actos de dominio entre otros.

3. Con fecha 27 de abril de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la licencia de subdivisión de predios FUS201700122 de fecha 27 de abril de 2017, respecto a la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, misma que fue subdividida en dos fracciones, para quedar conforme a lo siguiente:

Fracción 1 con superficie de 6,201.65 m2.

Fracción 2 con superficie de 103,697.48 m2.

4. Mediante escritura 20,612 de fecha 14 de julio de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, se formaliza la protocolización de la subdivisión de predios, otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro mediante licencia FUS201700122 de fecha 27 de abril de 2017, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sello Electrónico de Registro, en el Folio Inmobiliario 567332/0001 de fecha 19 de julio de 2017.

5. El promotor acredita la propiedad del predio identificado como fracción 1 de la 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, mediante escritura 20,767 de fecha 21 de agosto de 2017, documento pasado ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 18 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, documento del cual no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Derivado de lo citado en la escritura de propiedad referida la Fracción 1, de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, cuenta con una superficie de 6,201.65 m²

6. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 1º de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio 009/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que una fracción con superficie aproximada de 1,342.68 m², cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), una superficie aproximada de 1,319.07 m², forma parte de un cuerpo de agua, y el resto del predio con superficie aproximada de 3,539.90 m², cuenta con uso de suelo de Espacio Abierto (EA), Así mismo la fracción 1, de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica cuenta con una zonificación sobre un Corredor Urbano (CoU), en su fracción poniente, al colindar con la Carretera Federal 57, hoy denominada como Paseo de La República.

7. El predio en estudio se localiza al norte de la Ciudad, en una zona en proceso de desarrollo al contar con frente a la Carretera Federal 57 (en una sección actualmente denominada Paseo de la República), vialidad primaria urbana de carácter regional sobre la que se han establecido de manera gradual actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, al servir como una vía de enlace entre la zona norte de la ciudad y la zona sur, y dado que se ha habilitado con infraestructura vial que considera carriles laterales de acceso a dichos predios, en una zona con proyectos de heterogéneos de alta intensidad en proceso de desarrollo, a la cual se va dotando de los servicios de infraestructura, ampliando su cobertura a medida que ejecutan sus proyecto.

Se hace notar que al norte del predio en estudio, se encuentra el bordo de agua conocido como El Salitre, hacia donde concurren escurrimientos pluviales de la zona, debido a lo cual se consideraba una sección de un cuerpo de agua al interior del predio, sin embargo debido a las obras hidráulicas realizadas en la zona se canalizan los escurrimientos de la zona, lo que no exime al promotor en presentar los estudios hidráulicos y geotécnicos que le requieran las dependencias correspondientes, a fin de verificar y observar las restricciones y en su caso obras de infraestructura que el promotor deberá realizar para canalizar los escurrimientos pluviales referidos.

8. Así mismo y a fin de dar una mayor posibilidad de utilización del suelo y eficientar sus servicios, bajo el esquema de edificaciones verticales, requiere de la modificación a los parámetros de construcción referidos en la tabla de Normatividad por Zonificación que acompaña el citado instrumento de planeación urbana y aplicables, para lo cual se solicita la modificación a la normatividad en relación al coeficiente de utilización de suelo (CUS) que le otorgaría el uso Comercial y de Servicios de 3.6 a 3.8, sin que se tenga mayor información respecto a la intensidad del uso de suelo del proyecto.

9. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que al interior del predio se llevan a cabo trabajos de excavación en el sitio, encontrándose el predio delimitado de manera perimetral, existiendo en la colindancia sur, una edificación desarrollada en varios niveles, y en su colindancia norte, corre en sentido oriente a poniente el Dren Jurica, obra de infraestructura hidráulica que sirve para llevar el desalojo de agua del cuerpo de agua ubicado al norte del predio, Respecto a los servicios de infraestructura, se observa la existencia de red de energía eléctrica y sanitaria en la zona, así como alumbrado público, no observando la existencia de red hidráulica, misma que debe ser garantizada por el promotor, en caso de que se autorice la modificación de uso de suelo, así mismo, el predio cuenta con frente a la Carretera Federal 57 (Autopista Querétaro San Luis Potosí hoy denominada Paseo de La República), vialidad desarrollada a base de carpeta asfáltica que cuenta con 12 carriles a contraflujo.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera Viable el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA), uso habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y cuerpo de agua; a uso Comercial y Servicios (CS), con la densidad de población de 600 hab/ha asignada a dicha zonificación, para el predio ubicado en la carretera Federal 57 (Paseo de la República), identificado como Fracción 1, de la Parcela 291 Z-Z P1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 6,201.65 m², Delegación Municipal Epigmenio González, así como la modificación a la Normatividad por Zonificación asignada para uso Comercial y de servicios de respecto a la modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.6 a 3.8, en caso de así considerarlo el H. Ayuntamiento, para lo cual será necesario se condicione a lo siguiente.

- Previo a obtener la autorización para el desarrollo de la Parcela, el promotor debe garantizar la dotación de los servicios urbano y viales necesarios para el desarrollo de su proyecto, presentando un esquema vial de incorporación, así como las factibilidades de

servicios (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial), que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas y/o organismo operador según corresponda, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio, así como garantizar que la infraestructura instalada en la zona permita llevar a cabo las descargas sanitarias generadas por los proyectos a desarrollar.

- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- Dotar al predio de las obras de infraestructura urbana (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial) necesarias para el desarrollo adecuado de sus actividades, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autoricen la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas, según corresponda, donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para la regularización de su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente y debiendo realizar los pagos correspondientes conforme a la Ley de Ingresos Vigente al momento de llevar a cabo los trámites. Respetando lo señalado en el Artículo 81 de dicho reglamento.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- 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.
- 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 un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua o Comisión Estatal de Infraestructura, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, para la autorización de su proyecto; debiendo considerar que en la colindancia norte del predio corre en sentido oriente – poniente, el Dren Jurica, para lo cual se debe respetar las restricciones de construcción que le sean señaladas por las dependencias correspondientes, para lo cual no podrá obtener licencia de construcción alguna, hasta en tanto no sea presentado el documento emitido por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua o Comisión Estatal de Infraestructura, respecto al cumplimiento a las medidas de mitigación y restricciones de construcción así como el dictamen de validación respecto al proyecto a desarrollar.
- 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 por la Secretaría General de Gobierno.
- Es obligación del promotor, dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, debiendo presentar el cumplimiento de las mismas ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promovente presente ante dicha instancia para su validación.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo de Espacio Abierto (EA), habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2) y cuerpo de agua a uso Comercial y Servicios (CS), y modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto a la modificación al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1, de la Parcela 291 Z-Z P 1/1 del Ejido Jurica, con superficie de 6,201.65 m², Delegación Municipal Epigmenio González, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se deben pagar las siguientes cantidades:
Por cambio de uso de suelo se debe pagar la cantidad de \$ 45,326.00 pesos.

Por Modificación a la Normatividad por Zonificación, se debe pagar la cantidad de \$ 37,907.00 pesos.

Por Emisión de Opinión Técnica, se debe pagar la cantidad de \$ 2,355.00 pesos.

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

13. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica citada en el antecedente del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:

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

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

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 263/17 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del considerando 12 del presente Acuerdo.”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 6, del Orden del Día, por Mayoría de votos con 15 a favor y 1 en contra de los Integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (CS), así como la Modificación a la Normatividad por Zonificación, respecto al Coeficiente de Utilización de Suelo a 3.8, para el predio identificado como Fracción 1 de la Parcela 291 Z-Z P1/1, Ejido Jurica, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.

SEGUNDO. La presente Autorización de Cambio de Uso de Suelo a uso Comercial y Servicios (CS), implica la Asignación a dicha zonificación de Densidad de Población de 600 Hab./Ha.

TERCERO. El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 12 de éste instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; la emisión de las liquidaciones correspondientes por los siguientes pagos: por cambio de uso de suelo se debe pagar la cantidad de \$ 45,326.00 pesos; por Modificación a la Normatividad por Zonificación, se debe pagar la cantidad de \$ 37,907.00 pesos, y por Emisión de Opinión Técnica, se debe pagar la cantidad de \$ 2,355.00 pesos; de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, en el entendido de que en caso de no realizarse dichos pagos dentro del ejercicio

fiscal citado, los mismos serán actualizados al ejercicio fiscal vigente al momento del pago; mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento.

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

SÉPTIMO. El propietario deberá de presentar y obtener el visto bueno por parte de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión Estatal de Aguas, o Comisión Estatal de Infraestructura, respecto al estudio Hidrológico y/o Hidráulico, que se requiera para su proyecto, derivado de la colindancia norte del predio con el Dren Jurica, en el que se deberán señalar las áreas de restricción de construcción que le sean señadas por las dependencias correspondientes, para lo cual no podrá obtener licencia de construcción alguna, hasta en tanto no sea presentado el documento emitido por la CONAGUA, la Comisión Estatal de Agua o la Comisión Estatal de Infraestructura, respecto al cumplimiento a las medidas de mitigación y restricciones de construcción así como el dictamen de validación respecto al proyecto a desarrollar, lo anterior de conformidad con la opinión técnica 263/17, citada en el considerando 12 del presente Acuerdo.

OCTAVO. El desarrollador deberá dar cumplimiento con los cajones de estacionamiento que requiera para el desarrollo de su proyecto de conformidad con lo dispuesto y las condiciones que establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la Persona Moral denominada "WTC MOMENTUM JURQUILLA", 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 29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE 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 05 de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, el que textualmente señala:

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

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

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

8. Compete al H. Ayuntamiento resolver el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

9. El 17 de octubre de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito signado por los CC. Hugo Altamirano García y Jorge Israel Calderón Gómez, mediante el cual solicitan el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35 con superficie de 243.509 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, radicándose el expediente 288/DAI/2016.

10. Se acredita la propiedad, a través de los siguientes instrumentos:

10.1 Escritura Pública número 16,247 pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaria No. 18 en el Estado de Querétaro.

11. Mediante el oficio SAY/DAI/2169/2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología; emitiera su estudio técnico y/o consideraciones pertinentes a lo solicitado.

12. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, remitió a través del oficio SEDESO/DDU/COU/EVDU/1464/2017, a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica 252/17, relativa al cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio., cuyo contenido es el siguiente:

“...ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, los CC. Hugo Altamirano García y Jorge Israel Calderón Gómez, solicitan el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35 con superficie de 243.509 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Lo anterior tiene como objeto regularizar las modificaciones realizadas para el proyecto, con el objeto de instalar una edificación para oficinas administrativas.

2. Se acredita la propiedad del lote 13 de la manzana 35 del fraccionamiento Vista Dorada, a favor de los CC. Jorge Israel Calderón Gómez y Hugo Altamirano García, mediante escritura 16,247 de fecha 4 de septiembre de 2013, documento pasado ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular Número 18 de esta demarcación notarial, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00471484/0002 de fecha 16 de diciembre de 2013. De acuerdo con lo señalado en la escritura de propiedad referida en el punto anterior inmediato, el lote 13, se identifica con la clave catastral 14 01 001 16 035 013 y cuenta con una superficie total de 243.509 m².

3. De revisión al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria del día 11 de diciembre del 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 1° de abril de 2008, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio 008/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se observó que el predio en estudio cuenta con uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5).

4. De revisión a la Tabla de usos de suelo del citado instrumento de planeación urbana, y de acuerdo con la zonificación secundaria; En áreas consideradas con una zonificación de uso de suelo habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5), se considera prohibido el uso comercial y/o de servicios pretendido por el promotor. Es de destacar que conforme a la tabla de usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente, se verificó que en el punto 2. a) de los lineamientos para zonificación secundaria, hace mención que se considera que en el caso de giros de comercio y/o servicios permitidos en las zonificaciones H2, H3, H4, H5, y H6, sólo serán autorizados hasta 2 locales, uno comercial y el segundo comercial y/o de servicios, siempre y cuando no rebasen en conjunto 40 m² de construcción en predios de hasta 160 m² de superficie y estén acompañados de vivienda y respeten el área destinada para el estacionamiento de la vivienda, situación a la que no se da cumplimiento en el inmueble.

Adicionalmente señala que en el caso de predios mayores de 161 m² de superficie total, que den frente a vialidad primaria o secundaria, o a las zonificaciones EI, ER, EE, EIN y EA señaladas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente y no estén zonificados como H2S, H4S, CoU, o CS, serán considerados como H2S ó H4S, dependiendo de la densidad de población de la zona homogénea donde se ubiquen, siempre y cuando cumplan con el número de cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, situación a la que no se da cumplimiento en ninguno de los supuestos.

4. Con base a lo referido en los antecedentes anteriores inmediatos, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de Suelo IUS201607770 de fecha 10 de octubre 2016, documento en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de uso de suelo habitacional con densidad de población de 100 hab./ha. (H1), adicionalmente se señala que con base a la ubicación del predio y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, lo pretendido está considerado como uso prohibido, por lo que se determina No viable ubicar un local de servicios con giro de despacho de seguros y fianzas en el predio en estudio, señalándole adicionalmente que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

5. Posteriormente con fecha 22 de mayo de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano, emite la viabilidad de uso de suelo IUS201706285, en que señala que el predio se encuentra localizado en zona habitacional con densidad de población de 200 hab./ha. (H2), adicionalmente se informa que en base a la ubicación y superficie del predio, se determina no viable la ubicación de oficinas de seguros y fianzas, toda vez que la superficie del predio es superior a 160.00 m² y de acuerdo a la tabla de usos de suelo que forma parte de la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, destinar el predio a comercio y servicio, está considerado como prohibido.

6. De revisión a la información registrada en la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano, se encontró que mediante folio LCO2015002226 de fecha 30 de abril de 2015, se emitió la Licencia de Construcción para el predio ubicado en la Calle Loma de la Cañada N° 225, Fraccionamiento Vista Dorada en la que se autorizó la construcción de una superficie de 416.69 m² para una Casa Habitación Unifamiliar y el alineamiento de 9.69 m.l., que incluye 2 cajones de estacionamiento, así como posteriormente la Licencia de Revalidación con folio LCO201602807 de fecha 01 de julio de 2016, vigente al 19 de julio de 2017, para el predio en estudio.

7. En lo que se respecta al proyecto para oficinas pretendido, el propietario no presenta mayor información para conocer las posibles adecuaciones a la construcción existente, misma que se encuentra en proceso de desarrollo, que permita verificar la distribución y características de las oficinas, y que incluya lo relativo al cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento requeridos para su actividad, que para oficinas como actividad de servicios requiere el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro de un cajón por cada 30 m² de construcción. El acceso al predio se da a través de una vialidad local de interconexión hacia el norte y oriente sin continuidad, con calles del fraccionamiento Loma Dorada con una sección menor a los diez metros, la cual que se encuentra con pavimento y banquetas de un metro parcialmente construidas en su trayectoria y con pendiente mayor a los 15° que limita las actividades de mediana intensidad que no sean de uso habitacional, colindando con lotes baldíos previstos para ubicar casas habitación. Así mismo la sección en que se encuentra el predio tiene un desnivel en sentido descendente que genera que los proyectos consideren plantas sótano hasta llegar al nivel de banqueta.

8. El fraccionamiento Vista Dorada corresponde a un proyecto promovido para vivienda de tipo residencial, en el que se han desarrollado viviendas en la sección norte, contando con un porcentaje alto de los lotes sin desarrollar en el resto del fraccionamiento, lo que representa una influencia para modificar usos en lotes en que se encuentra el área en estudio, generado el establecimiento de usos distintos al habitacional en la sección sur y sureste con actividades comerciales y de servicio de baja y mediana intensidad en lotes ubicados sobre la calle Paseo Loma Dorada así como en una sección de la calle Pinal de Amoles, tales como oficinas, un mini super, una escuela de música, propiciado por su colindancia con lotes del fraccionamiento Los Arcos, que al tener frente a través de una vialidad primaria urbana correspondiente al Boulevard Bernardo Quintana y dada su superficie, se les asigno el uso de comercio y servicios con actividades de mediana y alta intensidad como son instituciones educativas, escuelas de natación, bares, restaurantes, mueblerías, estaciones de servicio, comercios, oficinas y centros sociales entre otros. Dicha influencia se promueve por la interconexión vial de las calles del fraccionamiento hacia el Boulevard Bernardo Quintana, debido a lo cual las actividades que se generen deberán ser ordenadas de tal manera que sirvan de contención hacia la zona habitacional establecida, con actividades de baja y mediana intensidad compatibles con vivienda, siempre y cuando se garantice la dotación de estacionamiento que requieran, a fin de no provocar un impacto vial negativo al interior del fraccionamiento, dada su conexión con el fraccionamiento Loma Dorada hacia el noroeste

9. Respecto al impacto social por modificaciones al uso habitacional asignado a los lotes del fraccionamiento, se hace notar que habitantes de los fraccionamientos Vista Dorada y Loma Dorada, presentaron un escrito en el que manifiestan su preocupación por los destinos diferentes a uso habitacional que se ha dado a lotes de ambos fraccionamiento, por lo que solicitan, no se otorguen cambios de uso de suelo que modifique el uso habitacional en ambos desarrollos. No obstante mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2017, el C. Alejandro C. Alatríste Urquiza en representación de la Asociación de colonos del fraccionamiento Loma Dorada, manifiesta que no se tiene inconveniente para que se otorgue la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Avenida Loma de la Cañada N° 225, lote 13, manzana 35, identificado con clave 14 01 001 16 035 013.

10. De inspección a la zona, se observó que el acceso al predio es a través de una vialidad local, con pavimento en su arroyo de asfalto el cual se encuentra en regular estado de conservación, contando adicionalmente con guarnición en mal estado, y careciendo de banqueta al frente del predio, adicionalmente se observa en la zona la existencia de servicios de infraestructura a nivel de red sanitaria e hidráulica, red de electrificación, drenaje y alcantarillado y alumbrado público. Cabe destacar que al interior del predio se observa una edificación en proceso de desarrollo, contando el predio con una pendiente descendente en sentido nororiental – surponiente. También se pudo observar en la fachada de la construcción la placa correspondiente a la Licencia de Construcción con folio LCO201602807 en la que se autoriza la construcción para uso habitacional unifamiliar, destacando que sobre la vialidad que da frente al predio, predominan los usos habitacionales, no existiendo edificaciones destinadas a actividades comerciales y/o de servicios.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera viable el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35 con superficie de 243.509 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de así considerarlo el H. Ayuntamiento, por lo que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitado es necesario se condicione a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, regularización de la licencia de la construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio para el uso de suelo pretendido, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente, de acuerdo al uso autorizado.
- Se deben cubrir por parte del propietario las multas y recargo que conforme a la ley de ingresos vigente, se tengan que cubrir por llevar a cabo un proyecto diferente al autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- 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.
- 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.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la ventanilla única de gestión, se debe presentar el estudio de movilidad emitido y/o avalado por la Secretaría de movilidad del municipio de Querétaro, dando cumplimiento a las condicionantes impuestas por dicha Secretaría.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la solicitud del particular 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 Económico Planeación Urbana y Ecología, 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.
- En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el cambio de uso de suelo de Habitacional con densidad de población de 50 Hab./Ha. (H0.5) a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35 con superficie de 243.509 m², Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir por la autorización de cambio de uso de suelo, la cantidad de \$ 6,555.00.
- El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones correspondientes del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, no siendo el presente una autorización o negación a la solicitud presentada por promovente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento.”
- 13.** Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citado en el antecedente 12 doce del presente instrumento, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: “Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.” La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8340/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que dispone:
- “**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...
- VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.**- Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”
- 14.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictamino que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio., lo anterior de conformidad con la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, así como por los razonamientos lógico - jurídicos del asunto en particular.”
- Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 05 de diciembre del 2017, en el punto 3, apartado IV, inciso 6, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:
- “...A C U E R D O**
- PRIMERO. SE AUTORIZA**, el cambio de uso de suelo a uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios (H2S), para el predio ubicado en Calle Loma de la Cañada N° 225, identificado como lote 13 de la manzana 35, Fraccionamiento Vista Dorada, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de acuerdo con la opinión técnica 252/17, señalado en el considerando 12 doce del presente Acuerdo.
- SEGUNDO.** El peticionario, deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de los Estudios Técnicos citados en los Considerandos 12 doce, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, Secretaría de Movilidad y Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

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

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

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

SEXTO. 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, en donde la participación requerida será definida por las dependencias referidas.

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

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

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ecología, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y notifique a los CC. Hugo Altamirano García y Jorge Israel Calderón Gómez."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 05 CINCO DE DICIEMBRE 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 24 de Octubre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para el predio identificado con la clave catastral 1404 0085 541 6145, perteneciente a la antigua hacienda de Jofre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los Cambios de Uso de Suelo, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 04 de Noviembre del año 2016, el C. Pablo Martínez Cavazos, en Representación Legal de la persona moral denominada “Inmobiliaria y Proyectos GTM” S.A. de C.V. , solicita: *“...el cambio de uso de suelo H2 200 habitantes/hectárea, Comercio y Servicios e Industria Ligera, para el predio ubicado en ejido Santa Rosa Jáuregui, el cual cuenta con clave catastral número 140400855416145 misma que tiene una superficie 154,536.00...”*; radicándose el expediente **220/DAI/2016**.
6. Mediante escritura pública número 20,873, de fecha 14 de Noviembre del año 2011, pasada ante la fe del licenciado Luciano Gerardo Galindo Rúiz, Notario Público número 115 de la demarcación notarial del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, constituye la persona moral denominada “Inmobiliaria y Proyectos GTM” S.A. de C.V., así como se acredita la personalidad del ciudadano Pablo Martínez Cavazos, como su Representante Legal, misma que se encuentra inscrita en el registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Monterrey, Nuevo León en el folio mercantil electrónico número 129981 * 1.
7. Mediante escritura pública número 34,174, de fecha 11 de Agosto del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, notario adscrito a la notaría Pública número 1 de la ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del inmueble identificado como el resto del predio que anteriormente tenía como superficie 25 hectáreas, perteneciente a la antigua hacienda de jofre, jurisdicción

de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, con superficie de 154,536.00 m², y clave catastral 140400855416145; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00539842/0002 con fecha 27 de Marzo del año 2017.

8. Mediante oficio SAY/DAI/1792/2017 de fecha 28 de Agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó el Estudio Técnico a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.

9. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica relativa a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera y Comercial y de Servicios, para el predio identificado con la clave catastral 140400855416145, con una superficie de 154,536 m², perteneciente a la antigua hacienda de Jofre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui; desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Pablo Martínez Cabazos, solicita el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para el predio identificado con la clave catastral 140 400 85 54 161 45, ubicado en la Carretera Federal 57, perteneciente a la Antigua Hacienda de Jofre, con superficie de 154,536.00 m², delegación Santa Rosa Jáuregui.

2. Mediante escritura 20,873 de fecha 14 de noviembre de 2011, documento pasado ante la fe del Lic. Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Mediante, Notario número 115, del Municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Nuevo León, se formaliza la Constitución de la Sociedad Inmobiliaria y Proyectos GTM, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la cual en el resolutivo segundo, se designa como apoderado y representante legal al C. Pablo Martínez Cabazos, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, en el Folio Mercantil Electrónico 129981*1 de fecha 23 de noviembre de 2011.

3. Se acredita la propiedad del predio en estudio perteneciente a la Antigua Hacienda de Jofre, a favor de Inmobiliaria y Proyectos GTM, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura 34,174 de fecha 11 de agosto de 2016, documento pasado ante la fe del Lic. Juan Alberto Torres Carrillo, Notario Adscrito a la Notaría número 1 de la ciudad de Querétaro, documento del que no se presenta inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, situación que debe ser validada por la Secretaría del Ayuntamiento.

Conforme a lo referido en la citada escritura de propiedad, el predio cuenta con una superficie de 154,536.00 m².

4. De consulta al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 19, el 1 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 007/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que el predio en estudio se ubica en una zona con uso de suelo de Preservación Ecológica Agrícola (PEA).

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

6. Con fecha 27 de Octubre de 2016, se emite por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro la viabilidad de uso de suelo IUS201607896, adicionalmente se informa que dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental número 26 (UGA 26), donde solo está permitido desarrollar Cauces y Cuerpos de Agua (CA), áreas verdes y recreativas rurales (AVR), Turismo Alternativo (TA), Equipamiento y Servicios Rurales (ESR), Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR), Parque Urbano (PUR) y Conservación Forestal (CF).

Así mismo y de revisión al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Querétaro, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, se verificó que el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 26 denominada “Zona Urbana Querétaro Norte”, cuya política es Urbana.

7. Con base a lo señalado en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Ecología Municipal, emite el oficio DEM/223/2017, mediante el cual se informa que respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, el predio se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental No. 26 denominada “Zona Urbana Querétaro Norte”, cuya política es Urbana, por lo que es acorde al Programa de Ordenamiento Ecológico y se necesita una modificación del mismo, debiendo atender las consideraciones de la estrategia de Desarrollo Urbano y los criterios de regulación ecológica citados en dicho instrumento.

8. El acceso al predio es a través de la carretera federal 57 (Autopista San Luis Potosí – Querétaro), en su sentido norte – sur, vialidad de carácter regional, que sirve de enlace entre la zona centro y la zona nororiente del país, desarrollada a base de carpeta asfáltica en buen estado de conservación, y que en la sección en la que se localiza el predio en estudio, cuenta con cuatro carriles a contraflujo, separados por un camellón central. La zona en que se encuentra el predio no se tienen detectadas fallas geológicas ni fracturas, no obstante se observa el paso de líneas de electrificación y de instalaciones de gas por el predio, lo que se deberá considerar en su proyecto.

El predio se ubica a pie de carretera, en un tramo donde faltan elementos de transición, por lo que es necesario crear carriles de aceleración y desaceleración para su acceso, sobre el que se han instalado Servicios que incluye paraderos de autotransporte pesado, talleres de servicios, estando en un punto intermedio entre el camino de acceso a la Comunidad de La Luz al norte del predio, y el distribuidor vial México – Querétaro - San Luis Potosí-San Miguel Allende al sureste, zona en la que se han detonado actividades complementarias, con servicios de borde y de apoyo a la industria, dada su colindancia con el Parque Industrial Querétaro.

9. 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 debe habilitar con los servicios de infraestructura vial y urbana necesarios para su correcto funcionamiento, a cargo de los promoventes.

10. De acuerdo con la propuesta y esquema del proyecto presentado por el promotor, considera una fracción con superficie de 50,070.54 m² para actividades comerciales y/o de servicios, misma que ubicaría en la colindancia oriente del predio con acceso directo a la Carretera Federal 57, conformada por áreas con bodegas comerciales que se comunican a través de una vialidad central, contemplando áreas de estacionamiento para vehículos pesados y particulares, sin que se defina de manera específica el tipo de comercio a establecer.

Así mismo propone una vialidad en su colindancia que dará acceso al área industrial de tipo ligero que pretende establecer, sin definir sus giros y características de las construcciones, concentrando en la fracción por la que pasan líneas de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad áreas recreativas y de estacionamiento.

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

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

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, **se considera técnicamente Viable** el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para el predio ubicado en la Carretera Federal 57, perteneciente a la antigua Hacienda de Jofre, identificado con la clave catastral 140 400 85 54 161 45 y superficie de 154,536.00 m², delegación Santa Rosa Jáuregui.

Lo anterior al tratarse de un proyecto que pretende integrarse a la zona industrial que se conforma en la zona, dada su cercanía con el Parque Industrial Querétaro colindante, con actividades comerciales y de servicios para apoyo a usuarios y transportistas, lo que

permite la concentración de actividades productivas que facilitan el desarrollo del sitio, para usos industriales de tipo ligero de mediana intensidad que apoyan en los servicios complementarios a las industrias instaladas y en la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, considerado para empresas que benefician el crecimiento económico del Municipio y que fomentaran la creación de empleo, ofreciendo una opción para la instalación de industrias y coadyuvar al desarrollo sustentable, sin que esto genere una problemática para la vitalidad urbana por lo que la propuesta de incorporación de la parcela en estudio es acorde con la política para apoyar en la demanda de suelo urbanizado previsto a corto plazo, con lo que se fomenta un crecimiento de manera controlada, generando una ciudad con un crecimiento planificado, congruente con lo referido en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla en la estrategia general del eje 4, el generar una ciudad con desarrollo, al ampliar los apoyos y mecanismos para los sectores primario, secundario y terciario que permitan un mayor dinamismo económico, lo que repercute en la generación de empleos y mejoramiento del nivel de vida de la población, por lo que de autorizarse la modificación de uso de suelo para la fracción referida por parte del H. Ayuntamiento, se debe condicionar a lo siguiente:

- Presentar ante la ventanilla única de gestión los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención de las licencias y permisos que requiera para su proyecto, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la delegación municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento al número de cajones de estacionamiento que su proyecto requiera al interior del predio, dando cumplimiento a las condicionantes que se señalen el dictamen de uso de suelo correspondiente.
- Previo al desarrollo de su proyecto, se deberán realizar las obras de infraestructura vial necesarias para la incorporación y desincorporación vehicular de la vialidad regional primaria hacia el predio, de conformidad con el proyecto que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes le autorice, considerando las restricciones de construcción al frente del predio que estas le señalen por la ampliación en la sección de la vialidad de acceso, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del promovente.
- Presentar el dictamen Técnico de movilidad emitido y/o validado por la Secretaría de Movilidad Municipal, debiendo dar cumplimiento a las medidas de mitigación vial que esta le indique previo a solicitar cualquier trámite para obtención de licencias de construcción.
- El propietario del predio debe dotar 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 o el organismo operador correspondiente según corresponda, que incluya las descargas sanitarias, 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.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas. en que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio.
- 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.
- 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 un estudio hidráulico y/o hidrológico avalado por la CONAGUA o la Comisión Estatal de Agua, a fin de garantizar que el predio no sea susceptible de inundación, a fin de que se determinen las medidas que sean necesarias para considerar en el proyecto a desarrollar y en su caso presentar el cumplimiento a las medidas de mitigación que les hayan sido impuestas, previo a llevar a cabo cualquier trámite ante la ventanilla única de gestión.
- 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, en donde la participación requerida será definida por 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, deberá dar inicio a realizar los trámites correspondientes para regularizar la situación del inmueble en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya 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.

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento autorice el cambio de uso de suelo de uso de Preservación Ecológica Agrícola (PEA) a uso Comercial y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para el predio identificado con la clave catastral 14 04 00 85 541 6145, ubicado en la Carretera Federal 57, perteneciente a la antigua Hacienda de Jofre, con superficie de 154,536.00 m², delegación Santa Rosa Jáuregui, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe pagar la cantidad de \$ 1'641,591.18.”

10. Mediante oficio SAY/DAI/1793/2017 de fecha 28 de Agosto de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó EL Estudio Técnico a la Secretaría de Movilidad, relativo a la petición planteada.

11. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el citado Estudio Técnico, 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/7495/2017 de fecha 17 de Octubre del 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el Cambio de Uso de Suelo a Industria Ligera y Comercial y de Servicios, para el predio identificado con la clave catastral 140400855416145, con una superficie de 154,536 m², perteneciente a la antigua hacienda de Jofre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Octubre del 2017, en el punto 4, apartado IV, inciso 14, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Comercial y Servicios (CS) e Industria Ligera (IL), para el predio identificado con la clave catastral 1404 0085 541 6145, perteneciente a la antigua hacienda de Jofre, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, de conformidad con la opinión técnica citada en el considerando 9 del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de \$ 1'641,591.18 (un millón seiscientos cuarenta y un mil quinientos noventa y uno 18/100 M.N), de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 9 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Ingresos, Dirección de Ecología Municipal, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a la persona moral "Inmobiliaria y Proyectos GTM" 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 25 VEINTICINCO DE 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 28 de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de población a 350 hab./ha., para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, el que textualmente señala:

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

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
4. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María Milagros Beatriz Gómez Gómez, solicita el incremento de densidad de población, para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico, radicándose tal solicitud en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente número **237/DAI/2017**.
5. La C. María Milagros Beatriz Gómez Gómez, acredita la propiedad de los predios en estudio, mediante los siguientes documentos:
 - 5.1 Lote 14 de la Manzana XI del fraccionamiento Jardines de Querétaro: Mediante Escritura 12,296, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 1472, Libro 78-A, Sección Primera de fecha 19 de noviembre de 1969.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 14, manzana XI, cuenta con superficie de 247.54 m².
 - 5.2 Lote 15 de la Manzana XI del fraccionamiento Jardines de Querétaro: Mediante Escritura 12,298, de fecha 17 de diciembre de 1966, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 1471, Libro 78-A, Sección Primera de fecha 19 de noviembre de 1969.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 15, manzana XI, cuenta con superficie de 257.98 m².
 - 5.3 Lote 16 de la Manzana XI del fraccionamiento Jardines de Querétaro: Mediante Escritura 12,300 de fecha 19 de diciembre de 1966, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de

Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 1470, Libro 78-A, Sección Primera de fecha 19 de noviembre de 1969.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 15, manzana XI, cuenta con superficie de 259.60 m².

6. Mediante Oficio SAY/DAI/2138/2017 de fecha 12 de octubre de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, derivado de la petición presentada por la ciudadana, misma que fue remitida mediante oficio SEDECO/DDU/COU/EVDU/1372/2017 bajo el número de Folio **239/17**, de la cual se desprende lo siguiente:

“...Antecedentes

1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, la C. María Beatriz Gómez Gómez, solicita el incremento de densidad de población, para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico.

Lo anterior tiene como finalidad de llevar a cabo la construcción de 2 viviendas en cada uno de los lotes, para un total de seis viviendas.

2. La C. Milagros Gómez de González acredita la propiedad de los predios en estudio, mediante los siguientes documentos:

- Lote 14 de la Manzana XI del fraccionamiento Jardines de Querétaro: Mediante Escritura 12,296, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 1472, Libro 78-A, Sección Primera de fecha 19 de noviembre de 1969.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 14, manzana XI, cuenta con superficie de 247.54 m².

- Lote 15 de la Manzana XI del fraccionamiento Jardines de Querétaro: Mediante Escritura 12,298, de fecha 17 de diciembre de 1966, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 1471, Libro 78-A, Sección Primera de fecha 19 de noviembre de 1969.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 15, manzana XI, cuenta con superficie de 257.98 m².

- Lote 16 de la Manzana XI del fraccionamiento Jardines de Querétaro: Mediante Escritura 12,300 de fecha 19 de diciembre de 1966, documento pasado ante la fe del Lic. Alberto Fernández Riveroll, Titular de la Notaría número 7 de la ciudad de Querétaro, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la Partida 1470, Libro 78-A, Sección Primera de fecha 19 de noviembre de 1969.

Conforme a lo señalado en la escritura de propiedad referida, el lote 15, manzana XI, cuenta con superficie de 259.60 m².

3. Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la ciudad Santiago de Querétaro, 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 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Plan Desarrollo 014/0002 de fecha 22 de abril de 2008, se verificó que los predios en estudio cuentan con un Uso de Suelo Habitacional hasta 200 hab./ha. (H2).

4. Derivado de lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de suelo IUS201709695 de fecha 2 de agosto de 2017, para el predio con superficie de 247.54 m², identificado con clave catastral 14 01 001 13 017 030, en el que señala como respuesta, que el predios se encuentra localizado en una zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./ha. (H2), por lo que una vez analizada su petición, con base a su ubicación y la superficie del predio, se determina no viable ubicar dos departamentos, toda vez que la superficie del predio es insuficiente para el total de los usos solicitados.

5. Adicionalmente la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de suelo IUS201709615 de fecha 26 de julio de 2017, para el predio con superficie de 257.98 m², identificado con clave catastral 14 01 001 13 017 031, en el que señala como respuesta, que el predios se encuentra localizado en una zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./ha. (H2), por lo que una vez analizada su petición, con base a su ubicación, la superficie del predio, y la densidad de población se determina no viable ubicar dos departamentos, señalando que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

6. Con fecha 26 de julio de 2016 de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite la Viabilidad de Uso de suelo IUS201709616, para el predio con superficie de 259.60 m², identificado con clave catastral 14 01 001 13 017 032, en el que señala como respuesta, que el predios se encuentra localizado en una zona de uso habitacional con densidad de población de 200 Hab./ha. (H2), por lo que una vez analizada su petición, con base a su ubicación, la superficie del predio, y la densidad de población se determina no viable ubicar dos departamentos, señalando que el predio es exclusivamente habitacional unifamiliar.

7. El Fraccionamiento Jardines de Querétaro corresponde a un Desarrollo Habitacional de tipo Residencial y Residencial medio, en el que predomina la vivienda unifamiliar de uno y dos niveles, colindante con los fraccionamientos San Javier, Pathé y Diligencias, en los que adicionalmente se han establecido actividades comerciales y de servicios sobre las principales vías, debido a su infraestructura, como es el caso de la calle Ramón Rodríguez Familiar, la cual conecta la Calzada de los Arcos con la Avenida Universidad,; así mismo una sección del fraccionamiento se encuentra al poniente de la Avenida Circunvalación, vialidad secundaria urbana sobre la que se ha generado un uso habitacional mixto mezclado con actividades comerciales y de servicios, no obstante sobre las vialidades locales entre las que se encuentran los lotes en estudio, los fraccionamientos conservan el predominio del uso habitacional asignado a los mismos, lo que permite continuar conservando la vocación habitacional del fraccionamiento.

8. De acuerdo con la densidad de población de 200 hab./ha., asignada al predio por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considerando la superficie de 247.54 m², 257.98 m² y 259.60 m² con que cuenta de manera individual cada uno de los predios en estudio, el promotor estaría en posibilidad de desarrollar una vivienda por lote, lo que equivale a desarrollar un máximo de tres viviendas, sin embargo con la propuesta del promotor respecto a desarrollar en cada uno de los predios proyectos con dos vivienda para un total de 6 viviendas, requiere de un incremento en la densidad de población a 350 hab./ha para los lotes.

9. El promotor presenta una planta tipo de los proyectos habitacionales a desarrollar, en el que considera en cada uno de los predios la construcción de dos viviendas en dos niveles, distribuidas de manera independiente con un muro intermedio y que contarían con los siguientes espacio: Área de estacionamiento al frente compartida, y en planta baja estancia, comedor y cocineta integrados, ½ baño, área de lavado, terraza y jardín posterior, y en planta alta dos recámaras individuales con baño compartido, estudio en vestíbulo y una recámara principal con baño y vestidor.

10. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se tiene que los lotes cuentan con frente a una calle local desarrollada a base de carpeta asfáltica, que se encuentra en buen estado de conservación, sobre la que predominan los usos habitacionales, adicionalmente al frente del predio se cuenta con guarniciones y banquetas de concreto, existiendo en el sitio infraestructura urbana a nivel de red sanitaria, hidráulica, eléctrica, así como alumbrado público.

El predio, actualmente cuenta con un bardeó perimetral, accedando a su interior, a través de un portón de acceso, por lo que no se pudo verificar el interior del predio para conocer su estado físico actual.

OPNIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el estudio correspondiente, se considera técnicamente Viable el incremento de densidad de población de 200 hab/ha a 350 hab./ha., para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico.

Lo anterior con el objeto de desarrollar proyectos con dos viviendas en cada uno de los lotes referidos, siempre y cuando los proyectos conserven el caracter residencial asignado al fraccionamiento, en congruencia con la capacidad de soporte del medio sustentable y de la infraestructura de la zona, para lo cual es necesario promover el ordenamiento urbano a través de consolidar el área urbana actual con un uso habitacional más intensivo con el fin de intensificar el uso de suelo de la infraestructura existente para evitar el desaprovechamiento urbano por los lotes sin uso en la zona, que generan utilización inadecuada de la capacidad instalada de infraestructura y equipamiento, toda vez que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro, considera dentro de sus estrategias la redensificación en la zona de influencia del citado instrumento de planeación, lo cual es congruente con lo señalado en el Plan Municipal 2015 – 2018, que contempla la generación de una ciudad compacta dando un impulso al aprovechamiento y ocupación de lotes baldíos, y en caso de considerar viable el H. Ayuntamiento de Querétaro, la modificación solicitada respecto a la densidad de población, el desarrollador debe dar cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción, y permisos necesarios para llevar a cabo el o los proyectos a desarrollar, de manera individual o en conjunto de fusionar los lotes, conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Plan Parcial de la Delegación Municipal correspondiente, debiendo dar cumplimiento a la dotación de cajones de estacionamiento que se requieran para el número de viviendas a establecerse en el inmueble, y bajo los parámetros señalados en los antecedentes del presente.
- Previo a ingresar la documentación que le permita obtener las autorizaciones para llevar a cabo sus proyectos ante la ventanilla única de gestión del municipio de Querétaro, el promotor debe presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto específico a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades en el sitio.

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

En caso de autorizar el H. Ayuntamiento el incremento de densidad de población a 360 hab./ha., para los 14, 15 y 16, ubicados en la calle Margaritas, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir los siguientes montos:

Por la autorización al incremento de densidad de población solicitado, se debe pagar la cantidad de \$ 6,718.22

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

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaria del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/8207/2017 de fecha 22 de noviembre de 2017, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita para su conocimiento.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera técnicamente viable el incremento de densidad de población a 350 hab./ha., para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de noviembre del 2017, en el punto 4, apartado I, inciso 16, del Orden del Día, por Unanimidad de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“...ACUERDO

PRIMERO.- SE AUTORIZA el incremento de densidad de población a 350 hab./ha., para los predios ubicados en la calle Margaritas correspondiente a los lotes 14, 15 y 16 de la Manzana XI, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Municipal Centro Histórico, de conformidad con la Opinión Técnica número **239/17**, señalada en el considerando 6 seis del presente Acuerdo.

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

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

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales y de conformidad con la Opinión Técnica referida en el Considerando 7 y la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de las liquidaciones correspondientes al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, mismo que asciende a la cantidad de:

☐ Por autorización al incremento de densidad de población solicitado a 360 hab./ha., para los 14, 15 y 16, ubicados en la calle Margaritas, del fraccionamiento Jardines de Querétaro, Delegación Centro Histórico, conforme a lo señalado en la Ley de Ingresos para el Municipio de Querétaro para el ejercicio fiscal 2017, se debe cubrir se debe pagar la cantidad de \$ 6,718.22

Monto que deberá de cubrirse ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible y Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

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

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que los gastos generados con motivos de las mismas, serán a cargo del promotor.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo 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, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaria de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Ingresos, Secretaría de Movilidad, Dirección de Ecología, Delegación Municipal Centro Histórico y a la C. María Milagros Beatriz Gómez Gómez.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 29 VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de Diciembre 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 1, 2, 3 y 4 de la Parcela 332 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, 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. Mediante oficio DPLA/002/2017, 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 de los ciudadanos Eleazar Estrada López y Jair Guillermo Urias Limón, Representante Legal de la Persona Moral denominada "PLX Industrial" S.A. de C.V., propietarios el primero de las fracciones 2, 3 y 4 y el segundo de la fracción 1 de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, relativa a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a las fracciones mencionadas, mismas que se ubican 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.

18. Los solicitantes acreditan la personalidad con que se ostentan, así como la propiedad, a través de los siguientes instrumentos:

18.1. Mediante Título de Propiedad número 8219, expedido a favor del C. Eleazar Estrada López, que ampara la Parcela 332 Z-1 P 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, de fecha 03 de Marzo del año 2016; documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número 00529907/0001 en fecha 16 de Marzo del año 2016.

18.2. Mediante escritura pública número 31,254, de fecha 12 de Julio del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 del distrito judicial de la ciudad de Querétaro, mediante la cual se protocoliza la subdivisión en 4 fracciones de la parcela 332 Z-1 P 1/2, Ejido Santa Rosa Jáuregui, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00542622/0001, 00542623/0001, 00542624/0001 y 00542627/0001 en fecha 16 a Agosto de 2016.

18.3. Mediante escritura pública número 31,576, de fecha 19 de Agosto del año 2016, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de la ciudad de Querétaro, se protocoliza el contrato de compraventa celebrado entre el señor Eleazar Estrada López, con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora Ma. Esperanza Navarro Díaz, como parte vendedora y como compradora la sociedad mercantil denominada "PLX Industrial" S.A. de C.V., relativo a la fracción I de la Parcela 332 Z-1 P 1/1 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 10,867.624 m², y con clave catastral 14 03 110 65 218 641.

18.4. Mediante escritura pública número 87,791, de fecha 30 de Octubre del año 2006, pasada ante la fe del licenciado José Luis Quevedo Salceda, titular de la Notaría Pública número 99 de Distrito Federal, se protocoliza el otorgamiento de poderes por parte de la persona moral denominada "PLX Industrial" S.A. de C.V., a favor del C. Jair Guillermo Urias Limón, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México en el Folio Mercantil Electrónico número 16558 * 9.

18.5. Mediante póliza número 7,416, de fecha 20 de Abril del año 2006, pasada antela fe del ciudadano Francisco Xavier Breña Malagamba, titular de la correduría número 12 del Distrito Federal, se hace constar la constitución de la persona moral denominada "PLX Industrial" S.A. de C.V., documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, bajo el folio mercantil electrónico número 16558*9 con fecha 20 de Junio del año 2006.

19. 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 respecto de la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 56,321.86 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"; una vez concluidos los puntos a tratar se sometió a votación del Órgano Técnico del Comité obteniendo 6 (seis) votos a favor y 1 (una) Abstención y 4 (cuatro) votos 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 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.

20. 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 respecto del proyecto, así como en dos diarios de mayor circulación del Estado de Querétaro siendo estos el "Noticias" y "Diario de Querétaro", en los cuales se publicó en la fecha 6 de mayo del año en curso; sin haberse recibido observaciones al respecto.

21. 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 la Parcela 332 Z-1 P 1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, con superficie de 56,321.85 m² validando por unanimidad de votos dicho Dictamen del Órgano Técnico del Comité.

22. Mediante el oficio SEDESO/DEM/0767/2017 de fecha 29 de Junio de 2017 dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible y Secretario del Órgano Ejecutivo del Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, solicita 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 **211/DAI/2017**; anexando a su solicitud la documentación sustento de la misma, así como el Dictamen Técnico de Validación con folio 012/2017, 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/002/2017 del Lic. Alejandro Jiménez Gallegos, Director de Planeación Ambiental del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, recibido en fecha 11 de enero de 2017, informa que los promoventes Eleazar Estrada López y Jair Guillermo Urías Limón, solicitan la modificación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), por cuanto ve a **parcela 332 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**.

El sr Eleazar Estrada López comprobó su propiedad mediante título de propiedad No. 000000008219 e escritura de subdivisión No. 31,254, donde acredita propiedad de fracciones 2, 3 y 4 de parcela 332 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui, mientras que el sr Jair Guillermo Urías Limón lo realizó mediante escritura No. 31,576 para acreditar fracción 1 de parcela 332 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui.

1. 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 lo condiciones agropecuarias y de aprovechamiento de los recursos naturales.
- La superficie requerida a desincorporar corresponde a una superficie de 56,321.855 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 una parcela agrícola abandonada, cercano al Libramiento Norponiente y camino a Pie de Gallo, sin restos de vegetación o 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 no se identificaron especímenes ni 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 por parte de la “Parcela 332 Z-1 P1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui”, con las siguientes características:

- Nombre del predio a desincorporar: Parcela 332 Z-1 P1/2 Ejido Santa Rosa Jáuregui (fracciones 1, 2, 3, y 4).
- Superficie a modificar: 56,321.86 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, 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:

- 6 votos a favor.
- 1 abstención y.
- 4 en contra

Por lo que la solicitud de modificación del POEL para el proyecto “parcela 332 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui” (fracciones 1, 2, 3, y 4) 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 332 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 “Noticias” y “Diario de Querétaro”, ambos en fecha 6 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, la “Parcela 332 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui”.

DICTAMEN TÉCNICO

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 4 cuarto párrafo, 14, 16, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 fracción I, II, V y VIII, 20 BIS 4, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2 fracción II, 6 fracción II y 8 fracciones I, II y IV de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 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:

El Comité de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro considera **FACTIBLE** la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) por cuanto ve a la desincorporación de la “Parcela 332 Z-1 P1/2 del Ejido Santa Rosa Jáuregui” (fracciones 1, 2, 3, y 4), con una superficie de 56,321.855 m² y ubicado 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 UGA No. 100 “Zona Urbana de Querétaro” con política urbana, SIEMPRE Y CUANDO EL PROMOVENTE DE CABAL CUMPLIMIENTO A LAS SIGUIENTES CONDICIONANTES:

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 y legales necesarios para definir el/los polígono/s correspondientes, así como el proceso de escrituración respectivo.
2. Previo al inicio de las obras del proyecto, el promovente debe presentar un Programa de reforestación, realizado y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales avalado por la SEMARNAT, que establezca las acciones de plantación de ejemplares de vegetación nativa, 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, debiendo entregar un reporte de resultados alcanzados, a más tardar durante el mes de agosto de 2018.

En caso de que haya una mortandad superior al 10%, se deberán reponer los árboles que no hayan sobrevivido, en un plazo no mayor a 4 semanas después de la entrega del reporte de resultados.

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”*, que aplica a la UGA a la cual se desincorpora y buscando que dicha UGA mantenga las características por la cual fue creada, el promovente debe realizar las siguientes acciones, previo al inicio de las obras que le sean autorizadas, o en su caso, 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 suelos” a la Dirección de Ecología Municipal, realizado y avalado por un prestador de servicios técnicos forestales 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, los promotores deberán 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 **\$297,622.00** (Doscientos noventa y siete mil seiscientos veintidós 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	56,321.86	297,622.00 *

*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.”

23. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia, así como la el Dictamen Técnico de Validación citado con antelación, 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/8805/2017 de fecha 8 de Diciembre 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.”

24. 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 1, 2, 3 y 4 de la Parcela 332 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 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 012/2017 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...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de Diciembre del 2017, en el punto 7, apartado VI, inciso 17, del Orden del Día, por Mayoría de Votos de los Integrantes Presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, de los cuales 13 Votos a favor y 1 Voto en contra, 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 1, 2, 3 y 4 de la Parcela 332 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 012/2017, citado en el considerando 22 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. 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 22 numeral 1 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.

TERCERO El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Dictamen Técnico de Validación citado dentro de los considerando 22 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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 SEGUNDO, 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.

SEXTO. 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 las cuales fueron señaladas en la opinión técnica citada en el considerando 22 del presente Acuerdo; en caso de no realizarse el pago en el tiempo establecido, el mismo deberá ser actualizado 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.

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

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. 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, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección de Ingresos, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui y a los ciudadanos Eleazar Estrada López y Jair Guillermo Urias Limón.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 QUINCE DE DICIEMBRE DE 2017 DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO. DOY FE.

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“... ACUERDO

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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

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

6. Mediante escrito de fecha 2 de octubre de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., solicita la **Autorización de Venta de Lotes para Etapas 1 y 2 del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”**, ubicado en el predio ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima, con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, instrumento inscrito en el Registro Público Mercantil número 00002295, se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de la Sociedad denominada “SERENA RECONSTRUCCIÓN”, S.A. de C.V., celebrada con fecha 15 de enero de 2002, en la cual se acordó la modificación de la denominación de la Sociedad, para quedar como CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., la ratificación del nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, quedando como Presidente: el Ing. Joaquín Zendejas Pérez; Secretario: Ing. Alejandro Zendejas Hernández; Tesorero: Señora Consuelo Hernández Zendejas Director General: Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quienes se les otorgan facultades generales.

2. Asimismo, en dicha escritura pública número 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, se otorga al señor **Ing. Luis Miguel Rivas López** Poder General amplísimo para pleitos y cobranzas, Poder General amplísimo para actos de administración, Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito y Poder General amplísimo para ejercer Actos de dominio.

3. Mediante Escritura Pública número 30,305 de fecha 18 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, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo los Folios Inmobiliarios 00172179/0004, 00204102/0003, 00223764/0004, 00301571/0004, 00386476/0004, 00462734/0006, 00489410/0004 y 00528737/0002, todos de fecha 27 de abril de 2016; se protocoliza el contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551, que celebran de una parte, las sociedades mercantiles denominadas Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., Inmobiliaria M Cúbica, S.A. de C.V., Lomas Desarrollo Inmobiliario, S. A. de C.V. y por otra parte el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero sobre los predios identificados como Parcelas 12, 14, 16, 17, 18, 20 Fracción 2 de la Parcela 22, Z-1, P1/1, Lote 1 Mza. 4, Z-2 del Ejido la Purísima, Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

4. Mediante Escritura 30,855 de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 33 de esta Demarcación Notarial, se protocoliza el otorgamiento de Poder Especial a favor de la empresa Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., que otorga el Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración, identificado con el número 2551.

5. Mediante Escritura Pública número 33,072 de fecha 1º de febrero de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Berry, Titular de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad por lo reciente de su otorgamiento, no obstante le corresponde el Folio Real 223764, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016119 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Parcela 12 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 021 002, con una superficie total de 59,539.275 m2.

6. Mediante Escritura Pública número 111,029 de fecha 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 386476 de fecha 10 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011150 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Parcela 14 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 021 001, con una superficie total de 23,191.570 m2.

7. Mediante Escritura Pública número 32,474 de fecha 14 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 172179 de fecha 26 de enero de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011151 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Parcela 17 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 029 001 con una superficie total de 81,021.558 m2.

8. Mediante Escritura Pública número 32,992 de fecha 20 de enero de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad por lo reciente de su otorgamiento, no obstante le corresponde el Folio Real 489410, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2016120 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Parcela 16 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, con una superficie total de 71,804.065 m2.

9. Mediante Escritura Pública número 32,474 de fecha 14 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 301571 de fecha 12 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011152 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Parcela 18 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 037 001 con una superficie total de 87,599.430 m2.

10. Mediante Escritura Pública número 111,031 de fecha 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 204102 de fecha 12 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2011153 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Parcela 20 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 01 080 001 con una superficie total de 75,989.023 m2.

11. Mediante Escritura Pública número 32,473 de fecha 14 de noviembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito de la Notaría Pública 33 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 528737 de fecha 26 de enero de 2017, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2014021 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para la **Fracción 2 de la Parcela 22 Z-1 P1/1** del Ejido la Purísima, identificado con clave catastral 14 01 084 02 035 001 con una superficie total de 17,712.195 m2.

12. Mediante Escritura Pública número 111,028 de fecha 26 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real 462734 de fecha 10 de octubre de 2016, se hizo constar la protocolización del plano de Deslinde Catastral Folio DMC2014056 emitido por la Dirección de Catastro Municipal para el **Solar Lote 1, Manzana 4, Zona 2 del Poblado de La Purísima**, Municipio de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 084 02 027 001 con una superficie total de 1.912.144 m2.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante Licencia de Fusión de Predios, número **FUS201600235 de fecha 1° de julio de 2016**, la autorización para fusionar las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, con la finalidad de generar una sola Unidad Topográfica con una superficie total de **418,602.640 m2**.

14. Posteriormente, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la modificación de la Licencia de Fusión de Predios, número FUS201600235 de fecha 1° de julio de 2016 referida en el punto anterior, mediante la cual se conforma una sola Unidad Topográfica con superficie total de 418,602.640 m2, dicha modificación fue emitida mediante Licencia de Fusión de Predios número **FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017** para generar una sola Unidad Topográfica con superficie actual de **418,769.261 m2**

15. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 1° de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación notarial, se protocolizan la Licencia de Fusión de Predios número FUS201600235 de fecha 1° de julio de 2016 y la Modificación a Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Inmobiliario 00559273/0001 de fecha 10 de abril de 2017.

16. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emitió mediante Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017, la autorización para subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, autorizado mediante la Modificación a Licencia de Fusión de Predios número FUS201700008 de fecha 12 de enero de 2017, para quedar con las siguientes superficies:

- Fracción 1 con superficie de 402,494.234 m2
- Fracción 2 con superficie de 16,275.027 m2

17. Mediante Escritura Pública número 33,434 de fecha 23 de marzo de 2017 pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación notarial, se protocoliza la Licencia de Subdivisión de Predios número FUS201700076 de fecha 7 de marzo de 2017 referida, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los Folios Inmobiliarios 00559580/0001 y 00559581/0001 de fecha 18 de abril de 2017.

18. La Coordinación de la Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio No. DDU/CPU/FC/892/2016, de fecha 10 de marzo de 2016, emitió el Alineamiento Vial para la Parcela 12 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, en que se indica que el Alineamiento vial a respetar es de 10.00 metros en el Camino a la comunidad El Pozo

19. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. 1056/2017 de fecha 4 de febrero de 2017, emite las Condicionantes bajo el Esquema de Aportaciones No. 01734655, para suministrar el servicio de energía eléctrica, para el desarrollo denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

20. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/820/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **350 viviendas** localizado en la Parcela 18 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/821/2017 de fecha 22 de mayo de 2017, emite Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para **304 viviendas** localizado en la Parcela 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima.

22. El promotor presenta copia del oficio de fecha 23 de mayo de 2017, mediante el cual solicita a la Comisión Estatal de Aguas la autorización de los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte.

23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/SSMA/504/2016 de fecha 22 de diciembre de 2016, autorizó el Estudio de Impacto Ambiental para una superficie de 402,194.420 m2, y exclusivamente para 643 viviendas y 250 lotes comerciales del desarrollo denominado Lomas del Campanario Norte ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

24. El promotor presenta copia del oficio de fecha 26 de abril de 2017 dirigido a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para la Autorización del proyecto de Alumbrado Público del desarrollo denominado Lomas del Campanario Norte, ubicado en la Delegación Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo No. DUS201703557 de fecha 07 de abril de 2017, emitió la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo Permitido, para un Desarrollo Habitacional con 699 viviendas con densidad de población de 200 Hab./Ha. para el desarrollo denominado Lomas del Campanario Norte en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, asimismo el promotor deberá de cumplir con cada una de las condicionantes impuestas en este documento.

26. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/519/2017 de fecha 16 de marzo de 2017, emite el Dictamen de Impacto en Movilidad Factible para el desarrollo habitacional denominado Lomas del Campanario Norte ubicado en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

27. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio No. SEDESU/DDU/COU/FC/0475/2017 de fecha 03 de mayo de 2017, emite el Visto Bueno correspondiente al proyecto de Lotificación para el desarrollo denominado Lomas del Campanario Norte ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad, quedando las superficies generales del fraccionamiento y de las Etapas 1 y 2, de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTES
SUPERFICIE VENDIBLE	CONDOMINIAL	295,269.084	73.36%	649	7
	RESERVA DEL PROPIETARIO	878.075	0.22%	0	1
	HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	8,980.194	2.23%	50	1
	COMERCIAL	24,108.537	5.99%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	PLAZA PÚBLICA	4,048.658	1.01%	0	2
	ÁREA VERDE	16,225.912	4.03%	0	7
	EQUIPAMIENTO	20,125.803	5.00%	0	2
	PASO DE SERVICIO CEA	154.566	0.04%	0	1
	TANQUE CEA	506.169	0.13%	0	1
	VIALIDAD	32,197.236	8.00%	0	0
TOTAL FRACCIONAMIENTO		402,494.23	100.00%	699	23

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 1 "LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE"					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
AREA VENDIBLE	CONDOMINIAL	47,009.536	43.51%	104	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO		0.00%	0	0
DONACION	TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PÚBLICA	2,411.073	2.23%	0	1
	TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	10,328.070	9.56%	0	6
	TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO	16,867.967	15.61%	0	1
AREA NO VENDIBLE	PASO DE SERVICIO CEA	154.566	0.14%	0	1
	VIALIDAD	31,274.370	28.95%	0	0
TOTAL ETAPA 1		108,045.582	100.00%	104	10

TABLA DE SUPERFICIES ETAPA 2 "LOMAS DEL CAMPANARIO NORTE"					
USO		SUPERFICIE	%	No. VIVIENDAS	No. LOTE
AREA VENDIBLE	CONDOMINIAL	71,736.588	92.40%	156	1
	RESERVA DEL PROPIETARIO		0.00%	0	0
DONACION	TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. EQUIPAMIENTO		0.00%	0	0

	TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. AREA VERDE	5,897.842	7.60%	0	1
	TRANSMISIÓN GRATUITA A MPIO. PLAZA PÚBLICA		0.00%	0	0
AREA NO VENDIBLE	VIALIDAD		0.00%	0	0
	TOTAL ETAPA 2	77,634.430	100.00%	156	2

28. 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 **20,125.803 m2**, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de **16,225.912 m2** por concepto de Áreas Verdes, la superficie de **4,048.658 m2** por concepto de Plaza Pública y una superficie de **32,197.236 m2** por el concepto de Vialidades del fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 26 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

29. Mediante Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio De Esta Ciudad; autorización protocolizada mediante Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

30. Para dar cumplimiento al Resolutivo SÉPTIMO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", el desarrollador presenta copia de los planos del proyecto de media y baja tensión autorizados con folio número DP0901734-6552017 de fecha 21 de septiembre de 2017 por la Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro.

31. Para dar cumplimiento al Resolutivo NOVENO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", el desarrollador presenta copia del oficio número B00.921.04 de fecha 05 de enero de 2017 mediante el cual la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro emite las recomendaciones en materia hidrológica para el Fraccionamiento.

32. Para dar cumplimiento al Resolutivo DÉCIMO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", el desarrollador presenta copia del oficio número SEMOV/1152/2017 de fecha 08 de junio de 2017 mediante el cual la Secretaría de Movilidad Municipal, emite los avances a las medidas de mitigación solicitadas según el oficio SEMOV/519/2017 fecha 16 de marzo de 2017.

33. Para dar cumplimiento al Resolutivo DÉCIMO PRIMERO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", el desarrollador presenta copia simple de la Escritura número 32,992 de fecha 20 de enero de 2017 pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, mediante la cual se protocoliza el plano de Deslinde Catastral con folio DMC2016120 de fecha 10 de enero de 2017 emitido por la Dirección de Catastro Municipal; instrumento que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Real 489410/0006 de fecha 14 de marzo de 2017.

34. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento al **Resolutivo DÉCIMO SEGUNDO** del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", **relativo a la autorización en materia de Impacto Ambiental para la totalidad de las viviendas.**

35. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la emisión de la presente autorización, evidencia del cumplimiento al **Resolutivo QUINTO** del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado "Lomas del Campanario Norte", respecto a la transmisión 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 **20,125.803 m2**, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de **16,225.912 m2** por concepto de Áreas Verdes, la superficie de **4,048.658 m2** por concepto de Plaza Pública y una superficie de **31,274.37 m2** por el concepto de Vialidades de la Etapa 1 del fraccionamiento.

36. Mediante oficio DDU/COU/FC/3537/2017 de fecha 16 de agosto de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió el porcentaje de avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Lomas del Campanario Norte", estableciendo que se cuenta

con un avance estimado del 32.58% por lo que se establece una fianza de \$30,756,800.00 (Treinta millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) correspondiente al 67.42% de obras faltantes por realizar.

37. Para dar cumplimiento al oficio DDU/COU/FC/3537/2017 de fecha 16 de agosto de 2017, relativo al avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, el desarrollador presenta copia de la Fianza número 1833334 de fecha 16 de agosto de 2017, emitida por Fianzas Monterrey, S. A. por la cantidad de \$ 30'756,800.00 (Treinta millones setecientos cincuenta y seis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”.

38. Mediante oficio DDU/COU/FC/3885/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano verificó que la fianza número 1833334 de fecha 16 de agosto de 2017, fue expedida conforme a las condiciones señaladas en el oficio número DDU/COU/FC/3537/2017 de fecha 16 de agosto de 2017, por lo que permanecerá en la Dirección de Desarrollo Urbano para su resguardo con vigencia de dos años, misma que servirá para garantizar la ejecución de las obras faltantes de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”.

39. El promotor presenta copia de los recibos de pago con folios Z- 2421850, Z- 2421851, Z- 2421849, Z- 8207167, Z- 8207168, Z- 8207169 y Z- 8207170 mediante los cuales se cubren los Derechos de Supervisión, Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Lotificación, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Derechos por emisión del Dictamen Técnico de Nomenclatura y Derechos por Autorización de Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento, respectivamente.

40. Se hace notar respecto a la Etapa 2 del fraccionamiento, al no contar con vialidades a desarrollar, no requieren de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, teniendo acceso a los lotes que las conforman a través de vialidades “Avenida de los Santos” y “Avenida Paseo de Santiago”, que se generan en la Etapa 1 del fraccionamiento y de la Avenida de los Beatos.

41. 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 Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, la cantidad de **\$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)**.

42. Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento acordaron por Autorizar por Unanimidad de Votos **la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2**, del Fraccionamiento denominado “Lomas del Campanario Norte” ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

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 número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Autorización de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y**

2. 2 del fraccionamiento de tipo Residencial como “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en el predio ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 17 de julio de 2017, identificado con el expediente 021/17, 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.

3. Haciendo notar que respecto a la Etapa 2 del fraccionamiento, al no contar con vialidades a desarrollar, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, teniendo acceso a los lotes que las conforman a través de vialidades que se generan en la Etapa 1 del fraccionamiento y de la Avenida de los Beatos.

4. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia del cumplimiento al Resolutivo QUINTO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, respecto a la transmisión 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 20,125.803 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 31,274.37 m2 por el concepto de Vialidades de la Etapa 1 del fraccionamiento.

5. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia del cumplimiento al Resolutivo DÉCIMO SEGUNDO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las

Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, relativo a la autorización en materia de Impacto Ambiental para la totalidad de las viviendas y superficie del fraccionamiento.

6. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, la Factibilidad de Servicios de Agua Potable emitida por la Comisión Estatal de Aguas que ampare la totalidad de las viviendas.

7. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, la Autorización de los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte.

8. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado y Áreas Verdes autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

9. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia de la inscripción de la Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se protocoliza el Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, en el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 z-1 p1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio De Esta Ciudad.

10. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia de cumplimiento a las recomendaciones en materia hidrológica emitidas mediante oficio número B00.921.04 de fecha 05 de enero de 2017 de la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, para el Fraccionamiento.

11. 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 Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, la cantidad de **\$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)**

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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

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

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

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así

como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 (dos mil quince) año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de Autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible**, emite a favor del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., **la Autorización de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento de tipo Residencial como “Lomas del Campanario Norte”**, ubicado en el predio ubicado en la Fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 Z-1 P1/1 del Ejido La Purísima con la Fracción 2 de la Parcela 22 y el solar urbano identificado como Lote 1 de la Manzana 4 Zona 2 del Poblado de la Purísima, en la Delegación Municipal de Villa Cayetano Rubio de esta ciudad.

SEGUNDO. La presente autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de fecha 17 de julio de 2017, identificado con el expediente 021/17, 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. Haciendo notar que respecto a la Etapa 2 del fraccionamiento, al no contar con vialidades a desarrollar, no requiere de la emisión de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, teniendo acceso a los lotes que las conforman a través de vialidades que se generan en la Etapa 1 del fraccionamiento y de la Avenida de los Beatos.

CUARTO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia del cumplimiento al Resolutivo QUINTO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, respecto a la transmisión 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 20,125.803 m2, por concepto de Equipamiento Urbano, la superficie de 16,225.912 m2 por concepto de Áreas Verdes, la superficie de 4,048.658 m2 por concepto de Plaza Pública y una superficie de 31,274.37 m2 por el concepto de Vialidades de la Etapa 1 del fraccionamiento.

QUINTO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia del cumplimiento al Resolutivo DÉCIMO SEGUNDO del Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017 relativo a la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, relativo a la autorización en materia de Impacto Ambiental para la totalidad de las viviendas y superficie del fraccionamiento.

SEXTO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, la Factibilidad de Servicios de Agua Potable emitida por la Comisión Estatal de Aguas que ampare la totalidad de las viviendas.

SÉPTIMO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, la Autorización de los proyectos de Redes Hidráulicas, Sanitarias y Pluviales del Fraccionamiento Lomas del Campanario Norte.

OCTAVO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, el proyecto de Alumbrado y Áreas Verdes autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

NOVENO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia de la inscripción de la Escritura Pública número 34,833 de fecha 14 de septiembre de 2017 pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta Demarcación Notarial de Querétaro, mediante la cual se protocoliza el Acuerdo de Secretaría con número de Expediente 021/17 de fecha 17 de julio de 2017, en el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió la Autorización de la Denominación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades, para el Fraccionamiento Tipo Residencial denominado “Lomas del Campanario Norte”, ubicado en la fracción 1 resultante de subdividir en dos fracciones el predio resultado de la fusión de las parcelas 12, 14, 16, 17, 18 y 20 z-1 p1/1 del ejido La Purísima con la fracción 2 de la parcela 22 y el solar urbano identificado como lote 1 de la manzana 4 zona 2 del poblado de La Purísima, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio De Esta Ciudad.

DÉCIMO. El promotor deberá presentar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de autorización del presente documento, evidencia de cumplimiento a las recomendaciones en materia hidrológica emitidas mediante oficio número B00.921.04 de fecha 05 de enero de 2017 de la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro, para el Fraccionamiento.

DÉCIMO PRIMERO. 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 Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Etapas 1 y 2 del fraccionamiento “Lomas del Campanario Norte”, la cantidad de **\$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.)**

DÉCIMO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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.

DÉCIMO CUARTO. 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 QUINTO. 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 SEXTO. 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 Villa Cayetano Rubio; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.

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

DÉCIMO OCTAVO. 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.

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 desarrollador.

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 Villa Cayetano Rubio y al Ing. Luis Miguel Rivas López, Representante Legal del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2551, Banco INVEX, Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero/Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 04 DE DICIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
 - b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, 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 entonces 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.

b) 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 esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

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

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

I.- En materia de fraccionamientos:

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

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

I. En materia de fraccionamientos:

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

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 Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 07 de octubre de 2017, dirigido a Daniel Rodríguez Parada, Secretario de Desarrollo Sostenible, signado por el Lic. Oscar Rodríguez Coutiño, Director de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, a petición del Lic. Luis Manuel Vital Montes en su carácter de apoderado legal de Paro de QRO1, S. de R.L. de C.V., solicita Autorización de la Ampliación y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 y Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública 29,8367 de fecha 10 de julio de 2007, ante la fe de Tomas Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 368687 de fecha 08 de julio de 2007, se hace constar el contrato de sociedad bajo la forma de responsabilidad limitada de capital variable, en el que intervienen "Paladippsa Housing Investors", representada por los señores, Don Alejandro Ross Acuña y Don Enrique Alberto Ross Acuña, primero la Sociedad se denominara "Paro de Querétaro 1", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

2. Mediante escritura pública número 299,133 de fecha 26 de septiembre de 2007, ante la fe de la Lic. Georgina Schila Olivera González, Notario 207, asociado a Don Tomas Lozano Molina, Notario Número 10, del Distrito Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo los folios inmobiliarios: 00231186/0006, 00231189/00006 y 00231191/0006 de fecha 10 de diciembre de 2007, se hace constar la compra venta Ad Corpus de tres fracciones del predio rústico denominado "El Rincón", a los cuales les corresponden las claves catastrales 140110765236143, 140110765236148 y 140110765236150, con superficies de 22,753.00 m2, 41,628.00 m2 y 49,198.00 m2 que celebran por una parte la persona moral denominada "Paro de Qro 1", S. de R. L. de C. V., representada por Don Enrique Alberto Ross Acuña, en lo sucesivo denominada la parte compradora y la otra parte "Navex Industriales" S.A. de C.V., representada por Don Mauricio Lujambio Fuentes en lo sucesivo la parte vendedora.

3. Mediante escritura pública número 17,724, de fecha 25 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Martín León Orantes, Notario Público número 238 del Distrito Federal; se hace constar el poder que otorga la sociedad mercantil denominada "Paro de Qro. 1", S. de R. L. de C. V., representada en el acto por el Lic. Pablo Solórzano Cervantes, a favor de los señores Enrique Alberto Ross Acuña, Alejandro Ross Acuña, Álvaro Rivera Coronel, Hilario Medina León, Joaquín Humberto Tamayo Coutiño y Luis Manuel Vital Montes, para que lo ejerciten conjunta o separadamente.

4. Presenta copia el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 20 de abril de 2007, con folio DMC2007028, el cual ampara una superficie de 20,077.862 m2, para el predio denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con clave catastral 140110765236143.

5. Presenta copia el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 25 de abril de 2007, con folio DMC2007031, el cual ampara una superficie de 40,152.685 m2, para el predio denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con clave catastral 140110765236148.

6. Presenta copia el Deslinde Catastral realizado por la Dirección de Catastro Municipal, de fecha 20 de julio de 2007, con folio DMC2007041, el cual ampara una superficie de 54,448.126 m2, para el predio denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con clave catastral 140110765236150.

7. Mediante oficio con folio DP-885/07, de fecha 15 de noviembre de 2007, la Comisión Federal de Electricidad emitió la factibilidad de dotación de energía eléctrica para el predio rústico denominado "El Rincón", ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

8. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0284/2008, de fecha 17 de marzo de 2008, otorgó la ratificación de factibilidad condicionada de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido como "El Rincón", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo.

9. Mediante Licencia de Fusión de Predios número 2008-270, de fecha 22 de mayo de 2008, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se fusionan tres fracciones del predio rústico denominado "El Rincón", con superficies de 40,152.685 m2, 20,077.862 m2 y 54,448.126 m2, para conformar una unidad topográfica con una superficie de 114,678.673 m2.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/CPU/FC/6206/2008, de fecha 25 de agosto de 2008, emitió la Autorización del Proyecto de lotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. Mediante oficio con folio VE/0993/2008, de fecha 11 de septiembre de 2008, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad condicionada de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 300 viviendas del desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico denominado "El Rincón", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. La Dirección de Tránsito, adscrita a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/DT/IT/2095/2008, de fecha 24 de septiembre de 2008, emitió el Dictamen de Impacto Vial para el "Conjunto Habitacional San Ángel", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en el mismo, entre las que se incluye la construcción de Prolongación Avenida de la Luz y del Dren Pluvial.

13. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2008-8194, de fecha 19 de diciembre de 2008, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se dictaminó factible el uso de suelo para un desarrollo habitacional, comercial y de servicios a desarrollar en el predio conocido como “El Rincón”, ubicado en San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 114,678.67 m².

14. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de diciembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización para que una superficie del área que se deberá transmitir a favor del Municipio de Querétaro, por el desarrollo del fraccionamiento habitacional ubicado en una fracción del predio rústico conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, se otorgará en una sección de terreno ubicada dentro del inmueble, para ser utilizada como vaso regulador al interior del mismo.

15. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/9337/2008, de fecha 22 de diciembre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. El Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAA/ALU/018/2009, de fecha 21 de enero de 2009, emitió la opinión técnica satisfactoria respecto a la Autorización del Proyecto de Alumbrado correspondiente al fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/1242/2009, de fecha 26 de marzo de 2009, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio rústico conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

18. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número F157/2009, de fecha 15 de abril de 2009, aprobó el Proyecto de la Red de Distribución Eléctrica para el fraccionamiento denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en Avenida de La Luz s/n, predio conocido como “El Rincón”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio 09-086, correspondiente al expediente SR-012-07-D, de fecha 16 de abril de 2009, otorgó la aprobación de los Proyectos de Agua Potable y Drenaje Sanitario para la Etapa I del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio rústico conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

20. La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 11/09, de fecha 23 de abril de 2009, emitió el Acuerdo relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa I y II, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 11/09, de fecha 23 de abril de 2009, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa I y II, así como la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, el promotor presenta los siguientes documentos:

- Escritura pública número 31,823, de fecha 8 de diciembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. José Luis Gallegos Pérez, Notario Público número 31 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Mercantil 0339120/001 y 00339121/0001 con fecha del 08 de febrero de 2010, se hace constar el contrato de donación a título gratuito una superficie de 13,818.57 m², destinados para vaso regulador y equipamiento urbano en modalidad de áreas verdes y espacios recreativos; y una superficie de 24,323.50 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, que otorga la sociedad mercantil denominada “Paro de Qro. 1”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, a favor del Municipio de Querétaro.
- Recibo número H 054978, de fecha 06 de mayo de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$41,755.03 (Cuarenta y un mil setecientos cincuenta y cinco pesos 03/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa I del fraccionamiento.
- Recibo número H 054979, de fecha 06 de mayo de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$24,388.76 (Veinticuatro mil trescientos ochenta y ocho pesos 76/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa II del fraccionamiento.
- Recibo número H 138916, de fecha 17 de junio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$6,652.46 (seis mil seiscientos cincuenta y dos pesos 46/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura del fraccionamiento.

22. El promotor presenta copia de los planos aprobados por la Comisión Estatal de Aguas mediante expediente número QR-012-07-D, de fecha 12 de marzo de 2010, correspondientes a los Proyectos de Distribución de Agua Potable, Red de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

23. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2804/2010, de fecha 12 de julio de 2010, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

24. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 de agosto de 2010, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional de Venta de Lotes de las Etapas I y II del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad

- 25.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/3513/2011, de fecha 30 de septiembre de 2011, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 155 viviendas y 24 locales comerciales para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 26.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/3648/2011, de fecha 10 de octubre de 2011, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 372 (trescientos setenta y dos) viviendas para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 27.** La entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante expediente número 07/12 de fecha 10 de enero de 2012, emitió el Acuerdo relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 28.** Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, relativo a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, el promotor presenta escritura número 37,323 de fecha 15 de febrero de 2011, pasada ante la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 31, instrumento pendiente de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, hace constar el contrato de donación a Título Gratuito por diferencia de la superficie de vialidades que con motivo de la Relotificación del fraccionamiento Lomas de San Angel, que se transmite a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, una superficie de 344.30 m² por concepto de vialidades.
- 29.** Para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación, así como la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapa III, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, el promotor presenta los siguientes documentos:
- Recibo número Z-44230, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$36,736.39 (Treinta y seis mil setecientos treinta y seis pesos 39/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa III del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44228, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$36,359.87 (Treinta y seis mil trescientos cincuenta y nueve pesos 87/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa I del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44231, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$134,262.83 (Ciento treinta y cuatro mil doscientos sesenta y dos pesos 83/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa I del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44232, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$9,284.91 (Nueve mil doscientos ochenta y cuatro pesos 91/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa II del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44233, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$38,211.86 (Treinta y ocho mil doscientos once pesos 86/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa III del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44234, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$24,743.80 (Veinticuatro mil setecientos cuarenta y tres pesos 80/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa IV del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44235, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$8,463.31 (Ocho mil cuatrocientos sesenta y tres pesos 31/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa IV del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44236, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$26,552.21 (Veintiséis mil quinientos cincuenta y dos pesos 21/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa V del fraccionamiento.
 - Recibo número Z-44229, de fecha 21 de febrero de 2012, emitido por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el cual ampara la cantidad de \$13,435.75 (Trece mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 75/100 M. N.), por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa V del fraccionamiento.
- 30.** La Comisión Federal de Electricidad, emitió la aprobación del Proyecto de Electrificación con número 5644/2010, de fecha 20 de septiembre de 2010, para el fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 31.** Mediante oficio número SEDESU/SSMA/0219/2012, de fecha 19 de junio de 2012, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, emite el Dictamen de Impacto Ambiental, en el que se autoriza exclusivamente para 527 viviendas y 24 lotes comerciales, en una superficie total de 114,678.67 m², del fraccionamiento denominado Lomas de San Angel, a realizar en un predio conocido como Predio del Rincón de la Ex Hacienda San Pedro Mártir.
- 32.** En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de agosto de 2012, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional de Venta de Lotes de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en la Delegación Municipal Felipe carrillo Puerto de esta ciudad.
- 33.** La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1009/2016, de fecha 11 de mayo de 2016, otorga prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas en Expediente QR-012-07-D de fecha 24 de julio de 2009, con vigencia hasta el 16 de noviembre de 2016.

34. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/0750/2016, de fecha 11 de abril de 2016, emitió la ratificación de la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 81 (ochenta y un) viviendas y 24 (veinticuatro) lotes comercial para el desarrollo ubicado en una fracción del predio rústico conocido "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COU/FC/3311/2016, de fecha 27 de junio de 2016, emitió el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

36. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/417/2016 de fecha 04 de octubre de 2016, emitió la ampliación del Impacto ambiental de 527 viviendas y 24 lotes a 802 viviendas para el del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

37. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de Diciembre del 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta Ciudad, debido a la modificación de las superficies vendibles y área de donación, incremento en la superficie de vialidades y creación de dos vialidades, generación de áreas de reserva del propietario, así como la redistribución y desarrollo de cinco etapa autorizadas anteriormente a desarrollar en cuatro Etapas y cambio de numeración de número Romano a número Árabe para las Etapas del fraccionamiento, sin modificar la densidad de población autorizada, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO LOMAS DE SAN ANGEL								
CONCEPTO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010				RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	61,085.95	53.27	157	802	58,940.59	51.40	166	802
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS	15,106.35	13.17	23	0	15,684.44	13.68	16	0
DONACIÓN	13,818.57	12.05	0	0	13,819.34	12.05	1	0
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0	398.75	0.35	3	0
VIALIDADES	24,667.80	21.51	0	0	25,835.55	22.53	0	0
TOTAL	114,678.67	100.00	180	802	114,678.67	100.00	186	802

TOTAL ETAPA 1 (ANTERIOR ETAPA I)								
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA				
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%	
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	16,433.84	48.12	26	17,679.44	209	63	49.42%	
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	12,987.94	38.03	5	0.00	0	0	0.00%	
DONACIÓN	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%	
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%	
VIALIDADES	4,729.70	13.85	0	18,096.61	0	0	50.58%	
TOTAL	34,151.48	100.00	31	35,776.05	209	63	100.00 %	

TOTAL ETAPA 2 (ANTERIOR ETAPA II)								
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA				
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%	
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	4,196.57	68.63	38	0.00	0	0.00	0.00%	
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%	
DONACIÓN	0.00	0.00	0	13,819.34	0	1	100.00 %	
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%	
VIALIDADES	1,918.19	31.37	0	0.00	0	0	0.00%	
TOTAL	6,114.76	100.00	38	13,819.34	0	1	100.00 %	

TOTAL ETAPA 3 (ANTERIOR ETAPA III)							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	17,280.82	85.75	22	23,990.24	175	84	74.76%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	0.00	0.00	0	3,275.55	0	7	10.21%
DONACIÓN	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00	0	398.75	0	3	1.24%
VIALIDADES	2,871.46	14.25	0	4,425.55	0	0	13.79%
TOTAL	20,152.28	100.00	22	32,090.09	175	94	100.00 %

TOTAL ETAPA 4 (ANTERIOR ETAPA IV)							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	11,183.64	50.21	41	17,270.91	418	19	52.35%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	818.7	3.68	7	12,408.89	0	9	37.61%
DONACIÓN	52.66	0.24	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%
VIALIDADES	10,219.19	45.88	0	3,313.39	0	0	10.04%
TOTAL	22,274.19	100.00	48	32,993.19	418	28	100.00 %

TOTAL ETAPA V							
USO	Autorización DDU/COPU/FC/2804/2010			RELOTIFICACIÓN PROPUESTA			
	SUPERFICIE M²	%	No. DE LOTES	SUPERFICIE M²	No. DE VIVIENDAS	No. DE LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	12,001.00	37.52	30	0.00	0	0	0.00%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y/O SERVICIOS	1,299.71	4.06	11	0.00	0	0	0.00%
DONACIÓN	13,765.91	43.04	0	0.00	0	0	0.00%
RESERVA DEL PROPIETARIO	0.00	0.00	0	0.00	0	0	0.00%
VIALIDADES	4,919.34	15.38	0	0.00	0	0	0.00%
TOTAL	31,985.96	100.00	41	0.00	0	0	0.00%

38. Derivado de la Relotificación referida en el punto anterior, con fundamento en el artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, 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, una superficie de 1,167.75 m² por concepto de área de vialidad, quedando la superficie total de 25,835.55 m² destinada para este fin; así como una superficie de 0.77 m² por concepto de áreas de donación, quedando una superficie total de 13,819.34 m², correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos derivado de la presente Relotificación, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.

39. Así mismo Derivado de la Relotificación referida en el punto 37, el promotor deberá cubrir el incremento correspondiente a una superficie de 578.09 m², en el concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial Etapa 3 del fraccionamiento.

40. La entonces Secretaria de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, ahora Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDECO/DDU/FC/0167/2017 de fecha 17 de febrero de 2017, emitió el Resello de Plano para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, derivado de la verificación en la numeración en el plano autorizado del Visto Bueno de Relotificación mediante folio DDU/COU/FC/3311/2016 de fecha 27 de julio de 2016, así como en la Autorización de la Relotificación mediante plano certificado folio 166/16 de fecha 14 de septiembre de 2016, el cual corresponde a la numeración de lotes de la Etapa 1 Manzana IV, la cual consideraba lotes del número 29 al 91, cambiando del número 1 al 86 sin realizar modificaciones en la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial y de servicio, vialidades, áreas verdes, plazas y espacios abiertos.

41. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio de factibilidad VE/0264/2017 de fecha 17 de febrero de 2017, número de expediente QR-012-07-D, emite la autorización del proyecto de red de distribución de agua potable, red de alcantarillado pluvial y red de alcantarillado sanitario para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

42. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/2685/2017 de fecha 07 de julio de 2017, avance de las obras de urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento Lomas San Angel, una vez que el personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituye en el fraccionamiento se verifico y constató que la Etapa 3 del fraccionamiento cuenta con un avance estimado del 67.88% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá de otorgar una fianza a favor del 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 30%, para garantizar la ejecución y construcción de estas en un plazo de 2 años teniendo un monto correspondiente ascendiente a la cantidad de \$1,484,718.60 (Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos dieciocho pesos 60/100 M.N.) correspondiente al 32.12% de obras pendientes por realizar.

43. En cumplimiento a lo anteriormente señalado, el Desarrollador presenta Póliza de Fianza número 2118505 de fecha 14 de agosto de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX S.A., a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$ 1,484,718.60 (Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos dieciocho pesos 60/100 M.N.) correspondiente al 32.12% de obras pendientes por realizar de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

44. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio número DDU/COU/FC/2685/2017 de fecha 30 de agosto de 2017, la Validación de la Fianza número 2118505 de fecha 14 de agosto de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX S.A., a favor del Municipio de Querétaro por un monto de \$ 1,484,718.60 (Un millón cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos dieciocho pesos 60/100 M.N.), correspondiente a las obras pendientes por realizar de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

45. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 12 de Septiembre del 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la tabla de superficies equivalentes a la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas de San Ángel, aprobada en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 20 de Diciembre del año 2016, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

46. Derivado de la Relotificación y al incremento en la superficie de vialidades creando dos vialidades, del fraccionamiento denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad el promotor propone la siguiente nomenclatura:

- *Calle Arrayan*
- *Calle Madroño*
- *Calle Peral*

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, ya para dar continuidad a la nomenclatura existente en la zona así como la propuesta para las vialidades al interior del fraccionamiento, se verifico que la nomenclatura no se repite ni se modifica en ninguna de las calles existentes se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- *Calle Arrayan*
- *Calle Madroño*
- *Calle Peral*

47. El promotor deberá cubrir el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de vialidades de nueva creación, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, como a continuación se indica:

AMPLIACIÓN DE NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO "LOMAS DE SAN ANGEL"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		8.23 UMA	0.82 UMA	
Calle Arrayan	48	00.0	309.509	309.509
Calle Madroño	48	00.00	309.509	309.509
Calle Peral	111	100	11.00	6,274.7288
TOTAL				\$6,893.74

48. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3

\$3, 555,701.85. x 1.875% \$66,669.40

Total. \$66,669.40

49. 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 y por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1

\$1, 089,646.67. x 1.875% \$20,430.875

Total. \$20,430.875

50. Derivado de la Relotificación referida en el punto 37, el promotor deberá cubrir el incremento correspondiente a una superficie de 578.09 m2, en el concepto de Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 3 del fraccionamiento y 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:

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS

Superficie Vendible 578.09 M² X \$42.2744. \$ 24,438.4078
Comercial y Servicios

T O T A L \$ 24,438.4078

51. 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 y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", la cantidad de \$3,296.64 pesos.

52. 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 y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", la cantidad de \$3,296.64 pesos.

53. 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 y por el concepto de los servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", la cantidad de \$3,296.64 pesos.

54. 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 Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del fraccionamiento "Lomas San Ángel", la cantidad de \$1,884.23.

Mediante oficio número SAY/8904/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, se informa que el día 11 de diciembre 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:

Autorización de la Ampliación y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 y Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento, del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la empresa denominada "Paro de Qro. 1", S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes, la Autorización de la Ampliación y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.**

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. **Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes, la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento** de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento. Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. **Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento** de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento, 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. **Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes, la Autorización de Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento** de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

5. Derivado de la Relotificación referida en el punto 37 y en con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, 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, una superficie de 1,167.75 m² por concepto de área de vialidad, quedando la superficie total de 25,835.55 m² destinada para este fin; así como una superficie de 0.77 m² por concepto de áreas de donación, quedando una superficie total de 13,819.34 m², correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos derivado de la presente Relotificación, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno.

6. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá de realizar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del Presente Estudio Técnico los pagos correspondientes a:

- Ampliación de Nomenclatura del fraccionamiento, como se señala en el considerando 47.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 48.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 49.
- Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 3 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 50.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 51.
- Servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 52.
- Servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 53.
- Servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 54.
- Servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del fraccionamiento, como se señala en el considerando 55.

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

7. El Desarrollador deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico el avance de las obras de urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento Lomas San Ángel, por lo que deberá de otorgar una fianza a favor del 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 un 30%.
8. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y los Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 20 de Diciembre del 2016, donde el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
9. El Desarrollador deberá de presentar la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Estudio Técnico lo anterior conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 146 y 160.
10. El Desarrollador deberá de Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico cumplimiento a lo establecido en los Acuerdos Cuarto y Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel".
11. El Desarrollador deberá de solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento y en un periodo no mayor a 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Acuerdo, la Renovación de La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
12. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico, la ratificación de la factibilidad de agua y el proyecto autorizado, emitido por la Comisión Estatal de Agua, por el total de viviendas que integran este fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico, la protocolización de la fusión de predios 270/2008 e inscripción ante el Registro de la Propiedad y el Comercio para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico, para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, la inscripción ante el Registro de la Propiedad y el Comercio relativo a la donación a Título Gratuito por diferencia de la superficie de vialidades que con motivo de la Relotificación del fraccionamiento Lomas de San Angel, transmite a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro por concepto de vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
15. El desarrollador 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.
16. 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.
17. 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.

18. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal de Felipe Carrillo Puerto; Asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso.
23. 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.
24. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
25. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre del 2015, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, ACUERDO TERCERO., I.- En materia de fraccionamientos:, I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro), CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología Municipal, el ejercicio de las facultades siguientes, I. En materia de fraccionamientos:, I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), 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., la emisión de la Autorización del Acuerdo de Cabildo de mérito.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes, la **Autorización de la Ampliación y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento** de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible AUTORIZA a la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes, la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización deberá de solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Asimismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del fraccionamiento, 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.

CUARTO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA a la empresa denominada “Paro de Qro. 1”, S. de R. L. de C. V., a través de su Representante Legal el Lic. Luis Manuel Vital Montes, la Autorización de Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

QUINTO. Derivado de la Relotificación referida en el punto 37 y en con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, 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, una superficie de 1,167.75 m² por concepto de área de vialidad, quedando la superficie total de 25,835.55 m² destinada para este fin; así como una superficie de 0.77 m² por concepto de áreas de donación, quedando una superficie total de 13,819.34 m², correspondientes a las superficies que se incrementan para dichos conceptos derivado de la presente Relotificación, del fraccionamiento de tipo popular denominado “Lomas San Ángel”, ubicado en el predio conocido como “El Rincón”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Por lo que deberá coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaria General de Gobierno.

SEXTO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2017, el promotor deberá de realizar en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del Presente Estudio Técnico los pagos correspondientes a:

- Ampliación de Nomenclatura del fraccionamiento, como se señala en el considerando 47.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 48.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 49.
- Impuesto por Superficie Vendible Comercial y de Servicios Etapa 3 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 50.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del fraccionamiento, como se señala en el considerando 51.
- Servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 52.
- Servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3 del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 53.
- Servicios prestados por la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 del Fraccionamiento, como se señala en el considerando 54.
- Servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del fraccionamiento, como se señala en el considerando 55.

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

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de Presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico el avance de las obras de urbanización de la Etapa 1 del

fraccionamiento Lomas San Ángel, por lo que deberá de otorgar una fianza a favor del 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.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico cumplimiento a los Acuerdos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y los Transitorio Primero del Acuerdo de fecha 20 de Diciembre del 2016, donde el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de tipo popular denominado Lomas San Ángel, ubicado en el predio conocido como El Rincón, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 4 del fraccionamiento, en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Estudio Técnico lo anterior conforme a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro en su Artículo 146 y 160.

DÉCIMO. El Desarrollador deberá de Presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 30 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico cumplimientos a lo establecido en los Acuerdos Cuarto y Quinto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa III del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel"; el promotor deberá presentar las constancias que se señalan a continuación.

DÉCIMO PRIMERO. El Desarrollador deberá de solicitar ante la Secretaría del Ayuntamiento y en un periodo no mayor a 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Acuerdo, la Renovación de La Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 y Etapa 4 del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico, la ratificación de la factibilidad de agua y el proyecto autorizado, emitido por la Comisión Estatal de Agua, por el total de viviendas que integran este fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DÉCIMO TERCERO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico, la protocolización de la fusión de predios 270/2008 e inscripción ante el Registro de la Propiedad y el Comercio para el fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DÉCIMO CUARTO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales a partir de la Autorización del presente Dictamen Técnico, para dar cumplimiento al Acuerdo SEXTO del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante expediente número 07/12, de fecha 30 de enero de 2012, la inscripción ante el Registro de la Propiedad y el Comercio relativo a la donación a Título Gratuito por diferencia de la superficie de vialidades que con motivo de la Relotificación del fraccionamiento Lomas de San Angel, transmite a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro por concepto de vialidades del fraccionamiento de tipo popular denominado "Lomas San Ángel", ubicado en el predio conocido como "El Rincón", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

DÉCIMO QUINTO. El desarrollador 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.

DÉCIMO SEXTO. 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.

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

DÉCIMO NOVENO. 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.

VIGÉSIMO. 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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.

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

VIGÉSIMO TERCERO. 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.

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

VIGÉSIMO QUINTO. 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.

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 a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y 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 de Querétaro, Dirección de Castro Municipal, Dirección de Ingresos Municipales, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y al Lic. Luis Manuel Vital Montes en su carácter de apoderado legal de Paro de QRO1, S. de R.L. de C.V.

**QUERÉTARO, QUERÉTARO, A 15 DE DICIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

**DANIEL RODRÍGUEZ PARADA
SECRETARIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE**

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

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

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y

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

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

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

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

9. Que mediante escrito, presentado por el Ing. Francisco Gerardo García Flores Rojas, Representante Legal de la empresa denominada Desarrollos Proyecto del Centro, S.A. de C.V., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“TRAVERTINO RESIDENCIAL”**, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“78 VIVIENDAS”**; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante escritura pública número 41,607 de fecha 14 de octubre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, bajo el Folio Inmobiliario 00533472/0004, 00533473/0004 de fecha 02 de diciembre de 2016, se hizo la formalización del contrato de compraventa con reserva de dominio, que celebraron como parte vendedora Pagalpa, S.A. de C.V. y como la parte compradora Desarrollos y Proyectos Cima, S.A. de C.V., adquirió el Lote número 12, de la Manzana 3, de la Calle Agaves, ubicado en el Fraccionamiento Bojai Residencial, en el Municipio de Querétaro, con una superficie de 14,126.314 m².

2. Mediante la Escritura Pública número 41,279 de fecha 01 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo de la Garza Marroquín, Notario Público número 33, del Estado de San Luis Potosí, comparece el señor Víctor Hugo Valdez Galván en su carácter de delegado de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se protocoliza el cambio de denominación de la sociedad mercantil denominada Desarrollos y Proyectos Cima, S.A. de C.V., por **Desarrollos proyecto del Centro, S.A. de C.V.**, instrumento inscrito en el Registro Instituto Registral y Catastral para el Estado de San Luis Potosí, bajo el Folio número 32,813, de fecha 15 de junio de 2017.

3. Mediante la Escritura Pública número 88,210 de fecha 24 de marzo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Martínez Navarro, Notario Público número 14, de la demarcación notarial de San Luis Potosí, comparece el Señor Jorge Alejandro Del Valle López, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada Desarrollos Proyecto del Centro, S.A. de C.V., quien otorga el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Francisco Gerardo García Rojas Flores.

4. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201609371** autorizado en fecha 04 de enero de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Circuito Agaves, Lote 12, Manzana 3, del Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,126.31 m², para setenta y ocho (78) viviendas.

5. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado, S.A. de C.V., emite escrito de fecha 20 de junio de 2017, EXP. ABB 01-02-17, en relación a la factibilidad para suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, del Desarrollo Habitacional Travertino Residencial, compuesto por 80 unidades privativas en condominio, en el predio Lote 12, de la Manzana 03, del Fraccionamiento Bojai Residencial, situado en la Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio folio DP09017331232017 de fecha 24 de julio de 2017 y planos de fecha 03 de agosto de 2017 emite la aprobación al proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica, a Desarrollos Proyecto del Centro S.A. de C.V., Condominio Travertino, Fraccionamiento Bojai Residencial, en el predio denominado El Refugio, localizado en Circuito Agaves sin número, Querétaro, Qro.

7. 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 Bojai Residencial, del que mediante escritura pública número 70,053 de fecha 18 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública número 5 de esta demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos los folios inmobiliarios 00529896/0001, 00529897/0001, 00529898/0001, 00529899/0001, 00529900/0001, 00529901, 00529902/0001 y 00529903/0001 de fecha 16 de marzo de 2016; se hace constar la donación a favor del municipio de Querétaro de una superficie de 1,463.410 m² por concepto de plaza pública, una superficie de 6,015.281 m², por concepto de áreas verdes y una superficie de 7,317.191 m², por concepto de equipamiento urbano, así como una superficie de 1,797.145 m² de transmisión gratuita al

municipio por concepto de áreas Condominales y una superficie de 31,688.096 m² para vialidades del fraccionamiento “Bojai Residencial”.

8. Mediante oficio número SSPM/DAAP/443/2017 de fecha 21 de junio 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 del Condominio Habitacional (78 viviendas) de Tipo Residencial ubicado en Circuito Agaves, en el Fraccionamiento Residencial Bojai, con clave catastral 140108401145012, en la Delegación Epigmenio González.

9. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700080** de fecha 20 de julio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para la Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TRAVERTINO RESIDENCIAL”**, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“78 VIVIENDAS”**.

10. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/1031/2017** de fecha 14 de agosto de 2017, emite el resello de planos correspondiente al Visto Bueno de Proyecto en Condominio, folio APC201700080 de fecha 20 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TRAVERTINO RESIDENCIAL”**, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“78 VIVIENDAS”**.

11. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/1369/2017** de fecha 19 de octubre de 2017, emite el resello de planos correspondiente al Visto Bueno de Proyecto en Condominio, folio APC201700080 de fecha 20 de julio de 2017, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“TRAVERTINO RESIDENCIAL”**, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“78 VIVIENDAS”**.

12. La Empresa denominada Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado, S.A. de C.V., quien es el Organismo Operador para proporcionar el suministro de agua potable, mediante planos de fecha 06 de octubre de 2017, emite la aprobación del proyecto de Red de Agua Potable y Drenaje Sanitario, para el Condominio Travertino Residencial, ubicado en el predio Lote 12, de la Manzana 03, del Fraccionamiento Bojai Residencial, en la Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro.

13. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201713133**, dictaminó factible la ratificación del Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en Circuito Agaves, Fraccionamiento Bojai Residencial, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 14,126.31 m², Lote 12, Manzana 3, para setenta y ocho (78) viviendas en condominio.

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 del Condominio **TRAVERTINO RESIDENCIAL**, la cantidad de \$8,005.71 (Ocho mil cinco pesos 71/100 M. N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$ 4,525,878.72	x1.875%	\$ 84,860.23
Total			\$ 84,860.23

(Ochenta y cuatro mil ochocientos sesenta pesos 23/100 M. N.)

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“TRAVERTINO RESIDENCIAL”**, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“78 VIVIENDAS”**.

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

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Ing. Francisco Gerardo García Flores Rojas, Representante Legal de la empresa denominada Desarrollos Proyecta del Centro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“TRAVERTINO RESIDENCIAL”**, ubicado en Circuito de los Agaves sin número, Lote 12, Manzana 3, Fraccionamiento Bojai Residencial, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“78 VIVIENDAS”**.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio y Derechos de Supervisión, la cantidad señalada en los considerados 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de su dependencia, a la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Ing. Francisco Gerardo García Flores Rojas, Representante Legal de Desarrollos Proyecta del Centro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 09 DE NOVIEMBRE DE 2017.
A T E N T A M E N T E**

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

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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. David Rosalío Chang López, representante legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alterno”, 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 “**LANTANA**”, ubicado en Privada del Valle número 271, Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, del Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**60 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 58,679 de fecha 14 de marzo de 2013, inscrita en Registro Público de la Propiedad, en el folio real números 456877/1, con fecha 25 de marzo de 2013, en la que se hace constar a solicitud de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., la Protocolización de la Autorización de Fusión de predios número FUS201300096 de fecha 8 de marzo de 2013, quedando como una sola unidad topográfica ubicada en el Ejido San José El Alto, Municipio de Querétaro, con una superficie de 391,094.23 m².

2. Mediante Escritura Pública número 59,000 de fecha 24 de abril de 2013, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 16 de esta Demarcación Notarial, la cual se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios números 00459422/0001, 00459423/0001 y 00459424/0001, con fecha 26 de abril de 2013, en la que se hace constar la Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predios emitida por la Coordinación de Planeación Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, así como el plano que lo acompaña con folio FUS201300140 de fecha 05 de abril de 2013, del predio identificado como Parcelas 225, 226, 205, 216 Z-8 P 2/2, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Km. 14+500 del Ejido San José El Alto, Municipio de Querétaro, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta Ciudad, en tres fracciones con superficies de 347,477.95 m², 32,971.33 m² y 10,644.95 m²; desarrollándose en la primera de éstas el Fraccionamiento habitacional de tipo popular denominado Privalia Ambienta.

3. Por escritura pública número 8,682 de fecha 05 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montañón Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría número 130 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad bajo el Folio Mercantil Electrónico número 117138-1 en fecha 19 de octubre de 2009; se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 25,250 de fecha 04 de mayo de 2016, pasada ante la fe del Lic. Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la Sociedad Mercantil denominada “Fomento Constructivo Alterno”, S.A. de C.V., otorga Poder General para Actos de Administración limitado, a favor del Licenciado Ricardo Servín Mejía, Ingeniero David Rosalío Chang López y Rita María Razo Oseguera, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Monterrey, Nuevo León, en el folio inmobiliario 00459422/0020, de fecha 15 de julio de 2016.

5. Mediante Escritura pública número 70,537 de fecha 20 de septiembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría Pública 16, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliario números 00546981/0001, 00546982/0001, 00546984/0001, 00546985/0001, 00546986/0001, 00546987/0001 y 00546989/0001, de fecha 21 de octubre de 2016, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo identificado con el expediente EXP. 031/16 de fecha 31 de agosto de 2016, relativo a la Autorización de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Privalia Ambienta”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 Y 226 Z-8 P2/2 del ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad. Asimismo el promotor presenta las publicaciones en: Gaceta Municipal, de fecha 20 de Septiembre de 2016, Año I, No. 25 Tomo II y en Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga Tomo CXLIX de fecha 16 de septiembre de 2016, No. 51 y Tomo CXLIX de fecha 23 de septiembre de 2016, No. 52.

6. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio folio BOO.E.56.4-00775, de fecha 26 de abril de 2013, refiere la validación al Estudio Hidrológico de la cuenca con influencia en el Desarrollo Habitacional que comprende las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226, propiedad de Fomento Constructivo Alterno, S.A. de C.V., perteneciente al Ejido San José El Alto, en el municipio de Querétaro, Qro.

7. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio folio BOO.E.56.4-00878, de fecha 07 de mayo de 2013, en relación a la validación del proyecto de delimitación de la zona federa del arroyo “Las Granjas” en su cruce por el predio de su propiedad correspondiente a las parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226, perteneciente al Ejido San José El Alto, en el municipio de Querétaro, Qro.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio 040403, de fecha 05 de julio de 2013, emite la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica para el fraccionamiento al que denominan “San José I”, ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra Km.14+500, San José El Alto, Municipio de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio **LANTANA**.

9. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1287/DGM/IV/2013 de fecha 28 de noviembre de 2013, emitió la aprobación del Dictamen Técnico de Factibilidad Vial para el fraccionamiento Privalia Ambienta, a desarrollarse en el predio ubicado en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, en Parcelas 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2 del Ejido San José El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio **LANTANA**.

10. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, mediante oficio número SEDESU/SSMA/009/2014 de fecha 09 de enero de 2014, emitió la Autorización del Impacto Ambiental para la construcción de 1,928 viviendas del desarrollo habitacional ubicado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P 2/2, Ejido San José el Alto Municipio de Querétaro, que incluye lo correspondiente al condominio **LANTANA**.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio 14-007-02, expediente número QR-002-13-D, de fecha 30 de junio de 2014, emite proyecto aprobado para los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial para el fraccionamiento Privalia Ambienta, ubicado en las Parcelas 205, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 225 y 226 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, para el desarrollo de 2,100 viviendas, que incluye lo correspondiente al condominio **LANTANA**.

12. Mediante oficio número VE/0787/2016 de fecha 11 de abril de 2016 la Comisión Estatal de Aguas, ratifica la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,100 viviendas del desarrollo denominado Privalia Ambienta, ubicado en las Parcelas 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio **LANTANA**.

13. 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 Privalia Ambienta, del que mediante escritura pública No. 62,657 de fecha 29 de mayo de 2014, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público de la Notaría No. 16 de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de 16,037.378 m² por concepto de área verde, 4,260.318 m² por concepto de plazas, 17,899.823 m² por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 51,910.210 m² por concepto de vialidades; así como una superficie de 6,927.481 m² en el Lote 13 de la Manzana IV, Etapa 3; para destinarse a Obras Públicas, Servicios o Reservas Territoriales en cumplimiento a lo señalado en la Fracción V del Artículo 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro por los desarrollos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio a desarrollar en el Fraccionamiento Privalia Ambienta, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00489392/0002, 00489393/0002, 00489405/0002, 00489404/0002, 00489382/0002, 00489383/0002, 00489384/0002, 00489385/0002, 00489386/0002, 00489387/0002, 00489388/0002, 00489389/0002, 00489390/0002, 00489391/0002, 00489394/0002, 00489395/0002, 00489406/0002, 00489407/0002, 00489408/0002, 00489409/0002, 00489397/0002, 00489396/0002, 00489398/0002, 00489399/0002, 00489400/0002, 00489401/0002, 00489402/0002, 00489403/0002, el día 07 de julio de 2014.

14. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público Municipal, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DLO/0078/2015 de fecha 18 de noviembre de 2015, emite el Visto Bueno del Proyecto, para área de contenedores de residuos de los condominios "Palo de Arco", "Palo Xixote", "Maguey", "Lantana", y "Pirul", ubicados en el Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actual Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201508500** de fecha 04 de enero de 2016, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar en el Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, del Fraccionamiento Habitacional de Tipo Popular Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 5,926.775 m², sesenta (60) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

16. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología mediante oficio número **APC201700037** de fecha 9 de junio de 2016, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio para el condominio habitacional de tipo popular denominado "**LANTANA**", ubicado en Privada del Valle sin número, Lote 03, Manzana IV, del fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**60 VIVIENDAS**".

17. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-113/17**, de fecha 12 de julio de 2017, emite **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**LANTANA**", ubicado en Privada del Valle sin número, Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, dentro del Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**60 VIVIENDAS**".

18. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-113/17**, de fecha 12 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 "**LANTANA**", 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-2419562 de fecha 18 de julio de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Folio Z-2419563 de fecha 18 de julio de 2017, por la cantidad de \$27,356.00 (Veintisiete mil trescientos cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.

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

- Gaceta Municipal número 46, Tomo III, Año 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.
- c) Transitorio TERCERO, presenta copia de la Escritura Pública número 1,735 de fecha 18 de septiembre de 2017, pasada ante la fe de la Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaría Pública número 37, de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajos el folio inmobiliario 00546986/0003, de fecha 24 de octubre de 2017; en la que se hace constar la protocolización del Acuerdo antes mencionado.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **SEDES/DDU/COU/FC/4045/2017** de fecha 18 de septiembre de 2017, emitió el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado “**LANTANA**”, ubicado en la calle Privada del Valle No. 271, del Fraccionamiento Privalia Ambienta, 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 36.19% 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 \$1,210,299.69 (Un millón doscientos diez mil doscientos noventa y nueve pesos 69/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,458,960.67	X	63.81%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$1,210,299.69

(Un millón doscientos diez mil doscientos noventa y nueve pesos 69/100 M.N.).

20. Para dar cumplimiento al oficio **SEDES/DDU/COU/FC/4045/2017** de fecha 18 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$1,210,299.69 (Un millón doscientos diez mil doscientos noventa y nueve pesos 69/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

21. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción Folio **LCO201704080** de fecha 07 de diciembre de 2017, autoriza la construcción de 5,888.11 m², Áreas Descubiertas de 1,652.967 m², el bardado de 337.607 ml y el Alineamiento de 59.28 ml, para sesenta (60) viviendas bajo régimen de propiedad en condominio.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4420/2017, de fecha 10 de septiembre de 2017, emite la validación de la fianza número 4438-00586-8 folio 2220970, fecha 18 de septiembre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, requerida en el oficio **SEDES/DDU/COU/FC/4045/2017** de fecha 18 de septiembre de 2017.

23. La Comisión Estatal de Aguas, Mediante oficio número VE/01762/2017,SCG-5349-17, Expediente QR-002-13-D, de fecha 27 de octubre de 2017, otorga prorroga de vigencia de la factibilidad para los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 2100 viviendas, localizado en las Parcelas de la 205 a la 216, 225 y 226 Z-8 P2/2 del Ejido San José El Alto, en el Municipio de Querétaro, en cuya superficie se lleva a cabo el desarrollo del Fraccionamiento denominado Privalia Ambienta, que incluye las viviendas en que se desarrollará el condominio **LANTANA**.

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 “**LANTANA**”, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 “**LANTANA**”, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**LANTANA**”, ubicado en Privada del Valle número 271, Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, del Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**60 VIVIENDAS**”.

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 \$7,166,158.57 (Siete millones ciento sesenta y seis mil ciento cincuenta y ocho pesos 57/100 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 5,888.11 m², que corresponden a la construcción y a las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704080**, 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**, del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**LANTANA**", ubicado en Privada del Valle número 271, Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, dentro del Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**60 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 17 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

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. David Rosalio Chang López, representante legal de la empresa denominada "FOMENTO CONSTRUCTIVO ALTERNO", 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 "**LANTANA**", ubicado en Privada del Valle número 271, Lote 03, Manzana IV, Etapa 4, del Fraccionamiento Privalia Ambienta, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**60 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. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

OCTAVO. 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.

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 Epigmenio González y al Ing. David Rosalio Chang López, representante legal de la empresa denominada “Fomento Constructivo Alternativo”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 13 DE DICIEMBRE 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CODORNIZ**”, ubicado en Valle Central número 312, Lote 34, Manzana 3, del fraccionamiento denominado “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 “**66 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 el fraccionamiento Desarrollo Habitacional y Comercial, Ciudad del Sol, del Ejido Tlacote El Bajo, Fracción F1-135 Letra “F” con una superficie de 47,465.32 m² Clave Catastral 140211801080015, Fracción F1-136 Letra “F” con una superficie de 46,320.93 m² Clave Catastral 140211801080016 Fracción F1-141 Letra “F” con una superficie de 69,702.29 m² Clave Catastral 140211801080021 Fracción F1-142 Letra “F” con una superficie de 59,698.73 m², Clave Catastral 140211801080022 Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, Municipio de Querétaro, celebrado por una parte “Comercial Oder”, S.A de C.V., como parte vendedora y Casas “Javier de Querétaro”, S.A de C.V., como la parte compradora.

2. Mediante Escritura Pública número 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 Notaría 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 Notaría 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, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533140/0001, 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 Secretaría 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 CODORNIZ.

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 CODORNIZ.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0074/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaria de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado “**CODORNIZ**”, propuesto en el predio, ubicado en lote 34, manzana 3, en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

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

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/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 CODORNIZ.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600183** de fecha 18 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de tipo popular denominado “**CODORNIZ**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34, Manzana 3, en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**66 VIVIENDAS**”.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201701998** de fecha 06 de abril de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 34, Manzana 3, en el fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.77 m², sesenta y siete (66) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-040/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“CODORNIZ”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 34, Manzana 3, del “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 **“66 VIVIENDAS”**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-040/17**, de fecha 15 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 **“CODORNIZ”**, 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-7336336 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7336335 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de \$29,797.00 (Veintinueve mil setecientos noventa 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 40, Año II, Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, No. 28 Tomo CL, de fecha 19 de mayo de 2017.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/4390/2017 de fecha 09 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“CODORNIZ”**, ubicado en Avenida Valle Central s/n., perteneciente al fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, 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 33.94% 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 \$1,349,392.03 (Un millón trescientos cuarenta y nueve mil trescientos noventa y dos pesos 03/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,571,342.75	X	66.06%	X	100% + 30%
		Total Fianza		\$1,349,392.03

(Un millón trescientos cuarenta y nueve mil trescientos noventa y dos pesos 03/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4390/2017 de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-03026-0 Folio 2238055 fecha 9 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$1,349,392.03 (Un millón trescientos cuarenta y nueve mil trescientos noventa y dos pesos 03/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4945/2017, de fecha 09 de noviembre de 2017, emite la validación de la fianza número 1028-03026-0 Folio 2238055 fecha 9 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, S.A., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/4390/2017 de fecha 09 de octubre de 2017.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201704939** de fecha 22 de octubre de 2017, autoriza la construcción de 4,066.92 m², 94.00 m² de áreas descubiertas, el bardado de 394.55 ml y el Alineamiento de 40.35 ml, para sesenta y seis (66) 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 **“CODORNIZ”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 **“CODORNIZ”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

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

denominado “**CODORNIZ**”, ubicado en Valle Central número 312, Lote 34, Manzana 3, del “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 “**66 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 \$4,763,904.75 (Cuatro millones setecientos sesenta y tres mil novecientos cuatro pesos 75/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,066.92 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704939**, 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 “**CODORNIZ**”, ubicado en Valle Central número 312, Lote 34, Manzana 3, 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 “**66 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 15 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 17 del Dictamen Técnico.

“[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]”; señalado en el considerando 16 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 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**CODORNIZ**”, ubicado en Valle Central número 312, Lote 34, Manzana 3, del 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 “**66 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 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. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 24 DE NOVIEMBRE 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 C.P. J. Natividad de Jesús Martínez, Representante Legal de la sociedad “Desarrollo Habitacional del Centro”, 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 “**GRANADOS**”, ubicada en Calzada de Belén número 22031, Lote 6, Manzana 3, Etapa II, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

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

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

4. Mediante Escritura Pública número 112,723 de fecha 07 de noviembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito de la Notaría Pública Número 4, de esta demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00554356/0001, 00554357/0001, 00554359/0001, 00554360/0001, 00554361/0001, 00554362/0001, 00554363/0001, 00554364/0001, 00554365/0001, 00554366/0001, 00554367/0001, 00554368/0001, 00554369/0001, 00554370/0001, 00554371/0001, 00554372/0001, 00554373/0001, 00554374/0001, 00554375/0001, 00554376/0001, 00554377/0001, 00554378/0001, 00554379/0001, 00554380/0001, 00554381/0001, 00554382/0001, 00554383/0001, 00554384/0001, 00554385/0001, 00554386/0001, 00554387/0001, 00554388/0001, 00554389/0001, 00554390/0001, 00554391/0001, 00554392/0001, 00554393/0001, 00554394/0001, 00554395/0001, 00554396/0001, 00554397/0001, 00554398/0001, 00554399/0001, 00554400/0001, 00554401/0001, 00554402/0001, 00554403/0001, 00554404/0001, 00554405/0001, 00554406/0001, 00554413/0001, 00554414/0001, 00554415/0001, 00554416/0001, 00554417/0001, 00554418/0001, 00554419/0001, 00554420/0001, 00554421/0001, 00554422/0001, 00554423/0001, 00554424/0001, 00554425/0001, 00554426/0001, 00554427/0001, 00554428/0001, 00554429/0001, 00554430/0001, 00554431/0001, 00554432/0001, 00554433/0001, 00554434/0001, 00554435/0001, 00554436/0001, 00554437/0001, 00554438/0001, 00554439/0001, 00554440/0001, 00554441/0001, 00554442/0001, 00554443/0001, 00554444/0001, 00554445/0001, 00554446/0001, 00554447/0001, 00554448/0001, 00554429/0001, 00554450/0001, 00554451/0001, 00554452/0001, 00554453/0001, 00554454/0001, 00554455/0001, 00554456/0001, 00554457/0001, 00554458/0001, 00554459/0001, 00554460/0001, 00554461/0001, 00554462/0001, 00554463/0001, 00554464/0001, 00554465/0001, 00554466/0001, 00554467/0001, 00554468/0001, de fecha 23 de diciembre de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, expedido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, sus publicaciones en la Gaceta Municipal de fecha 25 de agosto de 2016 y en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga, de fecha 16 y 23 de septiembre de 2016, relativos a la

Autorización de Venta Provisional de Lotes para las Etapas II y III del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado Los Huertos, que incluye lo correspondiente al condominio GRANADOS.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número DDU/DU/6021/2007, de fecha 18 de octubre de 2007, emite el Dictamen de Impacto Vial, el cual se solicitó a través de la Secretaría de Seguridad Pública mediante oficio SSP/DT/IT/2459/2007, respecto al Fraccionamiento que se pretende denominar Los Huerto, ubicado en las Parcela 14, 16, 18, 20 y 22 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio GRANADOS.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio F366/2008 de fecha 09 de julio de 2008, emite la aprobación de proyecto red eléctrica de distribución subterránea de media y baja tensión y alumbrado público, para la parcela 14, 16, 18, 20 y 22 ubicado en la Delegación Epigmenio González, Querétaro, Qro., dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio GRANADOS.

7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante planos folio 772/2016 de fecha 11 de agosto de 2016, emite la aprobación de proyecto red eléctrica de distribución subterránea de media y baja tensión y alumbrado público, para el predio ubicado en Avenida Prolongación Belén S/N, Lote 2 al 33 Los Huertos, Querétaro, Qro., dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio GRANADOS.

8. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio 08-142-06, Expediente QR-016-07-D, de fecha 27 de septiembre de 2016, emite la aprobación para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para el Condominio Granados, del Fraccionamiento Los Huertos, ubicado en la Parcela número 14, fracción 2 de la 16, Parcela 18, Fracción 2 de la Parcela 20 y Parcela 22 Z-1 P 1/1 Ejido Menchaca, Querétaro, para 152 viviendas.

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

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

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

12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, mediante folio SEDESU/SSMA/151/2016, de fecha 13 de abril de 2016, emite la ampliación respecto al Dictamen de Impacto Ambiental para 1,355 viviendas y 45 lotes comerciales del desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento Los Huertos, ubicado en las Parcelas 14, 16, 18, 20 y 22 del Ejido Menchaca Delegación Epigmenio González, en el Municipio de Querétaro, Qro., dentro del que se encuentra el predio en el que se desarrolla el Condominio GRANADOS.

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

14. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Los Huertos, Delegación Municipal Epigmenio González, del que mediante escritura pública número 93,514 de fecha 27 de mayo de 2009, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública No. 8 de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios reales: 00321586/0002, 00333737/0001, 00333739/0001, 00333736/0001, 00321600/0002, 00333740/0001, 00333742/0001, 00333743/0001, 00333741/0001, de fecha 27 de noviembre de 2009, se protocoliza la transmisión a título gratuito de predios por concepto de equipamiento urbano, áreas verdes los lotes: Lote 44, Manzana 2, Etapa I con una superficie de 4,880.037 m²; Lote 22 Manzana 3, Etapa III con una superficie de 3,611.348 m²; Lote 60, Manzana 4, Etapa IV, con una superficie de 5,892.227 m²; así como la Fracción fuera del fraccionamiento, Fracción 2-A, de la Parcela 10 Z-1 P 1/1 del Ejido Menchaca, Municipio de Querétaro con una superficie de 22,524.952 m²; asimismo por concepto de vialidades de la Etapas V del Fraccionamiento Popular los Huertos, la superficie de 53,772.78 m².

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planea Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700024** de fecha 18 de julio de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio,

para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**GRANADOS**”, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6, Manzana 3, Etapa II, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

16. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-129/17**, 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 “**GRANADOS**”, ubicada en Calzada de Belén sin número, Lote 6, Manzana 3, Etapa II, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: “**120 VIVIENDAS**”.

17. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-129/17**, 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 “**GRANADOS**”, 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-8208474 de fecha 10 de agosto 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-8208473 de fecha 10 de agosto de 2017, por la cantidad de \$180,449.00 (Ciento ochenta mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 00/100 M.N.) por concepto de Derechos de Supervisión de Urbanización para el condominio.
- b) Transitorio PRIMERO, presenta copia simple de los siguientes publicaciones:
 - Gaceta Municipal número 52, Año III, Tomo I, de fecha 17 de octubre de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 77 Tomo CL, de fecha 10 de noviembre de 2017.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDES/DDU/COU/FC/3761/2017 de fecha 01 de septiembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado “**GRANADOS**”, ubicado en Prolongación Avenidas Eurípides s/n y Avenida Las Moras, perteneciente al Fraccionamiento Los Huertos, 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 78.61% en las obras de urbanización ejecutadas. Por lo anterior la empresa deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados, por la cantidad de \$2,572,972.91 (Dos millones quinientos setenta y dos mil novecientos setenta y dos pesos 91/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$9,252,568.39	X	21.39%	X	100% + 30%
Total Fianza			\$2,572,972.91	

(Dos millones quinientos setenta y dos mil novecientos setenta y dos pesos 91/100 M.N.).

19. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/3761/2017 de fecha 01 de septiembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2562-12346-3, Folio 1133759, por un monto de \$2,572,972.91 (Dos millones quinientos setenta y dos mil novecientos setenta y dos pesos 91/100 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 **LCO201704161** de fecha 24 de noviembre de 2017, autoriza la construcción de 11,224.74 m², el bardado de 636.25 ml, el Alineamiento de 223.46 ml y áreas descubiertas (estacionamiento) de 292.02 m², para un condominio de tipo popular denominado Granados, conformado por ciento veinte (120)viviendas.

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 “**GRANADOS**”, 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 “**GRANADOS**”, 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 **“GRANADOS”**, ubicada en Calzada de Belén número 22031, Lote 6, Manzana 3, Etapa 2, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **“120 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 \$17,580,828.78 (Diecisiete millones quinientos ochenta mil ochocientos veintiocho pesos 78/100 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 11,224.74 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704161**, 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 **"GRANADOS"**, ubicada en Calzada de Belén número 22031, Lote 6, Manzana 3, Etapa 2, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"120 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 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.

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 C.P. J. Natividad de Jesús Martínez, Representante Legal de la sociedad "Desarrollo Habitacional del Centro", S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"GRANADOS"**, ubicada en Calzada de Belén número 22031, Lote 6, Manzana 3, Etapa 2, Fraccionamiento Los Huertos, perteneciente a la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en: **"120 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 22 y 23 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 Epigmenio González y al C.P. J. Natividad de Jesús Martínez, Representante Legal de la sociedad “Desarrollo Habitacional del Centro”, S.A. de C.V.

**QUERÉTARO, QRO., A 30 DE NOVIEMBRE 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:

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

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

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

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

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

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión de Cabildo de 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:

- 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:

- Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- Autorización de estudios técnicos;
- Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- 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**
- Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PELICANO**”, ubicado en Valle Central número 322, Lote 33, Manzana 3, del “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 “**66 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 inmuebles 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 notaria número 18, de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real 00526549/002, 0052655/002, 00526551/0002, 00526552/0002, 00526553/0002, 00526554/0002, 00526555/0002, 00533112/0001, 00533113/0001, 00533114/0001, 00533115/0001, 00533116/0001, 00533117/0001, 00533118/0001, 00533119/0001, 00533120/0001, 00533121/0001, 00533122/0001, 00533123/0001, 00533124/0001, 00533125/0001, 00533126/0001, 00533127/0001, 00533128/0001, 00533129/0001, 00533130/0001, 00533131/0001, 00533132/0001, 00533133/0001, 00533134/0001, 00533135/0001, 00533136/0001, 00533137/0001, 00533138/0001, 00533139/0001, 00533140/0001, 00533141/0001, 00533142/0001, 00533143/0001, 00533144/0001, 00533145/0001, 00533146/0001, 00533147/0001, 00533148/0001, 00533149/0001, 00533150/0001, 00533151/0001, 00533152/0001, 00533153/0001, 00533154/0001, 00533155/0001, 00533156/0001, 00533157/0001, 00533158/0001, 00533159/0001, 00533160/0001, 00533161/0001, 00533162/0001, 00533163/0001, 00533164/0001, 00533165/0001, 00533166/0001, 00533167/0001, 00533168/0001, 00533169/0001, 00533170/0001, 00533171/0001, 00533172/0001, 00533173/0001, 00533174/0001, 00533175/0001, 00533176/0001, 00533177/0001, 00533178/0001, 00533179/0001, 00533180/0001,

00533181/0001, 00533182/0001, 00533183/0001, 00533184/0001, 00533185/0001, 00533186/0001, 00533187/0001, 00533188/0001, 00533189/0001, 00533190/0001, 00533191/0001, 00533192/0001, 00533193/0001, 00533194/0001, 00533195/0001, 00533196/0001, 00533197/0001, 00533198/0001, 00533199/0001, 00533200/0001, 00533201/0001 de fecha 06 de junio de 2016, se hace constar la Protocolización del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría 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 Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/1170/DGM/IV/2015, de fecha 30 de julio de 2015, emite el Dictamen Técnico de Factibilidad Vial, respecto a un Fraccionamiento con mil setecientos ochenta y cinco (1,785) viviendas, denominado Valle de Santiago III, localizado en la Delegación Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que incluye lo correspondiente al condominio PELICANO.

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 Javier 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 PELICANO.

9. Mediante oficio número SSPM/DAAP/0069/2016 de fecha 03 de febrero de 2016, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos del Condominio de tipo popular denominado “**PELICANO**”, propuesto en el predio, ubicado en lote 33, manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, delegación Felipe Carrillo Puerto.

10. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano y vialidades, al formar parte del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, del que mediante escritura pública No. 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público de la Notaría No. 8, de esta ciudad, se llevó a cabo la donación a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las superficies de equipamiento urbano y vialidad, de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2, el Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Felipe Carrillo Puerto y Félix Osoreos Sotomayor de este Municipio de Querétaro, respecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios que se conoce como Ciudad del Sol; inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios: 00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00259391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259364/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002, 00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002, de fecha 20 de junio de 2008.

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

12. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio con folio No. VE/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 PELICANO.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201600182** de fecha 18 de enero de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Popular denominado “**PELICANO**”, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**66 VIVIENDAS**”.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201609335** de fecha 08 de febrero de 2017, dictaminó factible la ratificación del Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 33, Manzana 3, del fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III”, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 6,775.77 m², sesenta y siete (66) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

15. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante folio **EXP. C-039/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **“PELICANO”**, ubicado en Valle Central sin número, Lote 33, Manzana 3, del 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 **“66 VIVIENDAS”**.

16. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-039/17**, de fecha 15 de marzo de 2017, emitido por la entonces Secretaría 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 **“PELICANO”**, 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-7336333 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de \$5,180.00 (Cinco mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.) por concepto del Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - Folio Z-7336334 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de \$29,797.00 (Veintinueve mil setecientos noventa 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 40, Año II, Tomo I, de fecha 02 de mayo de 2017.
 - Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, la Sombra de Arteaga, No. 36 Tomo CL, de fecha 16 de junio de 2017.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano emitió mediante oficio número SEDESOC/COU/FC/4255/2017 de fecha 02 de octubre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado **“PELICANO”**, ubicado en Avenida Valle Central s/n., perteneciente al fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago, Sector III”, 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 33.56% 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 \$1,357,134.25 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento treinta y cuatro pesos 25/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$1,589,107.29	X	66.44%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$1,357,134.25

(Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento treinta y cuatro pesos 25/100 M.N.).

18. Para dar cumplimiento al oficio SEDESOC/COU/FC/4255/2017 de fecha 02 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 1028-03021-5 Folio 2232457 fecha 2 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, por un monto de \$1,357,134.25 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento treinta y cuatro pesos 25/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio folio DDU/COU/FC/4945/2017, de fecha 09 de noviembre de 2017, emite la validación de la fianza número 1028-03021-5 Folio 2232457 fecha 2 de octubre de 2017, emitida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, S.A., requerida en el oficio SEDESOC/COU/FC/4255/2017 de fecha 02 de octubre de 2017.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201704941** de fecha 22 de octubre de 2017, autoriza la construcción de 4,066.92 m², el bardado de 394.55 ml y el Alineamiento de 40.35 ml, para sesenta y seis (66) 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 **“PELICANO”**, la cantidad de \$5,651.18 (Cinco mil seiscientos cincuenta y un pesos 18/100 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 **“PELICANO”**, la cantidad de \$5,180.12 (Cinco mil ciento ochenta pesos 12/100 M.N.).

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

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, no tiene inconveniente en emitir **la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**PELICANO**”, ubicado en Valle Central número 322, Lote 33 Manzana 3, del “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 “**66 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 \$4,763,904.75 (Cuatro millones setecientos sesenta y tres mil novecientos cuatro pesos 75/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 4,066.92 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201704941**, 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 **"PELICANO"**, ubicado en Valle Central número 322, Lote 33 Manzana 3, del "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 **"66 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 15 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 17 del Dictamen Técnico.

"[...] III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. [...]" ; señalado en el considerando 16 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 18 del Dictamen Técnico.

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"PELICANO"**, ubicado en Valle Central número 322, Lote 33 Manzana 3, del "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 **"66 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 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. 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 Felipe Carrillo Puerto y al Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.

QUERÉTARO, QRO., A 24 DE NOVIEMBRE 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; 11, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16, 130, 225, 242, 244 FRACCIÓN V, 250 Y 251 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y 73 FRACCIÓN I, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Que mediante escrito presentado por el Arq. Lizardo Antonio de Anda Garza, Representante Legal de la empresa denominada Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V., ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicita la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **"FAISÁN"**, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, del 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 **"40 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 "Javier 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 Notaría 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 inmuebles 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 Notaría 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 FAISÁN.

8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante folio número 075690/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015 y planos de fecha 21 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 Javier de Querétaro, S.A. de C.V., localizado en Boulevard Peñaflor s/n, Municipio de Querétaro del Estado de Querétaro; que incluye lo correspondiente al condominio FAISÁN.

9. El condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie que se deberá transmitir gratuitamente al Municipio para equipamiento urbano 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.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Folio número **DUS201507768** de fecha 30 de noviembre de 2015, dictaminó factible el Dictamen de Uso de Suelo para ubicar en el predio ubicado en Lote 10, Manzana 7, del fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Valle de Santiago Sector III", Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con una superficie de 3,228.01 m², cuarenta (40) viviendas, bajo régimen de propiedad en condominio.

11. La Comisión Estatal de Aguas, mediante folio No. 15-134-02, Expediente QR-026-05-D8 de fecha 17 de diciembre de 2015, emite la aprobación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, para 340 viviendas, de los Condominios **7, 8, 9 y 10**, Fraccionamiento Valle de Santiago III, Ciudad del Sol, Tlacote El Bajo, Querétaro, Qro.

12. 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 FAISÁN.

13. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número **APC201700071** de fecha 6 de noviembre de 2017, emitió el Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional, de Tipo Popular denominado “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, dentro del “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 “**40 VIVIENDAS**”.

14. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, para el Condominio denominado **FAISÁN**, la cantidad de \$4,238.76 (Cuatro mil doscientos treinta y ocho pesos 76/100 M.N.).

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

Presupuesto Urbanización	\$	834,803.95	x1.875%	\$	15,652.57
--------------------------	----	------------	---------	----	-----------

Total				\$	15,652.57
--------------	--	--	--	-----------	------------------

(Quince mil seiscientos cincuenta y dos pesos 57/100 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 “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, del 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 “**40 VIVIENDAS**”.

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

3. El promotor podrá ser notificado de la Autorización del Presente Acuerdo, una vez que presente ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia simple del comprobante de pago indicado en el Considerado 14 y 15.

4. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la transmisión correspondiente del fraccionamiento previo a la protocolización de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización de Ventas de Unidades Privativas de la Unidad Condominal y sus Condominios.

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., en la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, para el condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**FAISÁN**”, ubicado en Valle Tehuacán sin número, Lote 10, Manzana 7, del 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 “**40 VIVIENDAS**”.

SEGUNDO. El promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del condominio, la cantidad señalada en los considerandos 14 y 15 del Dictamen Técnico, así como dar cumplimiento al Resolutivo del Dictamen 2 (dos) contenido en el presente Acuerdo, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de autorización del presente.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

QUERÉTARO, QRO., A 05 DE DICIEMBRE 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;
- 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. 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 II**”, ubicado en calle Yuca número 5011, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: “**96 VIVIENDAS**”; y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

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

2. Mediante Escritura Pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, pasada ante la Fe del 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 Arellano, Jorge Mariano Espinosa de los Reyes Dávila, Guillermo Guzmán Cuevas y Víctor Manuel López de Anda.

4. Mediante Acuerdo de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, actualmente 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 II, 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 Causahabiente 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 II.

7. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número **DUS201705364** de fecha 09 de mayo de 2017, dictaminó factible el Uso de Suelo para ubicar en el predio localizado en el fraccionamiento Montenegro, Lote 2, 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/327/2017, de fecha 16 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Servicios Municipales a través de la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, se otorga el Visto Bueno de Proyecto de área de contenedores de residuos de Condominio Habitacional denominado Pitaya II, propuesto en el fraccionamiento Montenegro, Delegación Santa Rosa Jáuregui de esta Ciudad.

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

10. La Comisión Estatal de Aguas mediante folio 09-153-08, Expediente SR-006-08-D, de fecha 12 de julio de 2017, emite la aprobación para los servicios de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, para Redes General Etapa 8, Condominios 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 Ex-hacienda de Montenegro, Municipio de Santa Rosa Jáuregui, Querétaro.

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

12. El Condominio da cumplimiento a lo señalado en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento Montenegro, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui, del que mediante escritura pública número 17,552 de fecha 25 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz 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-132/17**, 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 II”**, ubicado en calle Yuca sin número, Lote 2, Fraccionamiento Montenegro, perteneciente a la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, consistente en: **“96 VIVIENDAS”**.

14. Para dar cumplimiento al Acuerdo con folio **EXP. C-132/17**, 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 II”**, 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-8220910 de fecha 14 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-8220909 de fecha 14 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 SEDES/DDU/COU/FC/5127/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, el avance de obras de urbanización del condominio Habitacional Tipo Popular denominado “**PITAYA II**”, ubicado en el 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 30.04% 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 \$4,504,527.70 (Cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos veintisiete pesos 70/100 M.N.).

Presupuesto		% de Obra Pendiente		% Adicional de Obra Pendiente
\$4,952,575.26	X	69.96%	X	100% + 30%
Total Fianza				\$4,504,527.70

(Cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos veintisiete pesos 70/100 M.N.).

16. Para dar cumplimiento al oficio SEDES/DDU/COU/FC/5127/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, el promotor presenta fianza número 2154769 fecha 01 de diciembre de 2017, emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., por un monto de \$4,504,527.70 (Cuatro millones quinientos cuatro mil quinientos veintisiete pesos 70/100 M.N.), a favor del Municipio de Querétaro, la cual servirá para garantizar contra vicios ocultos en la urbanización, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante Licencia de Construcción folio **LCO201702968** de fecha 19 de junio de 2017, autoriza la construcción de 4,820.696 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.

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

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 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 II**”, 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 II**”, ubicado en calle Yuca número 5011, Lote 2, 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 4,820.696 m², que corresponden a la construcción de las viviendas y áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de construcción número **LCO201702968**, 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 II**”, ubicado en calle Yuca número 5011, Lote 2, 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 II**”, ubicado en calle Yuca número 5011, Lote 2, 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 18 y 19 respectivamente del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 30 días naturales a partir de la autorización del presente, una vez hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo a esta Secretaría de Desarrollo 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 07 DE DICIEMBRE DE 2017.

A T E N T A M E N T E

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

SIN TEXTO



GACETA MUNICIPAL

H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro
2015 - 2018

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.